

**ACUERDO N° 017 DE 2.003  
( 11 diciembre )**

**POR MEDIO DEL CUAL SE AJUSTA EL PLAN DE  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SE AJUSTA COMO  
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DEL MUNICIPIO DE UBATÉ**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE UBATÉ,**

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial, las que le confiere el artículo 313 numeral 7 de la Constitución política y en especial las contenidas en la Ley 136 de 1.994, la Ley 152 de 1994 y la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios y,

**C O N S I D E R A N D O:**

1. Que el artículo 311 de la Constitución Política reconoce al municipio como la entidad fundamental de la división político-administrativa del estado, correspondiéndole a éste prestar los servicios públicos que determina la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria y el mejoramiento social y cultural de sus habitantes.
2. Que el artículo 313 numeral 7 de la Constitución Política, fijo como una de las atribuciones de los Concejos el reglamentar el uso del suelo y, dentro de los límites fijados por la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.
3. Que el artículo 315 de la constitución Política fijo como una de las atribuciones del Alcalde la de presentar a los Concejos los proyectos de acuerdo sobre planes y programas de desarrollo económico y social y los que estime convenientes para la buena marcha del municipio.
4. Que con fundamento en la Ley 152 de 1994 el Gobierno nacional expide la ley 388 de 1997 como una ratificación a la obligación que le asiste a los municipios de adoptar como instrumento básico para su desarrollo un Plan de Ordenamiento Territorial.
5. Que en armonía con la norma, se busca la definición de un conjunto de objetivos, estrategias y políticas, que sirvan de orientación para la administración del desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.
6. Que es necesario establecer parámetros generales y específicos que ordenen las actividades sociales y económicas en el territorio municipal, manteniendo altos niveles de sostenibilidad y de progreso en un escenario armónico.

7. Que mediante la Resolución No. 1836 de 2000, del 8 de Noviembre de 2000 la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, CAR declara concertado y aprobado el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ubaté.
8. Que mediante el Decreto No. 064 del 28 de diciembre de 2000 el Alcalde Municipal de Ubaté adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial
9. Que mediante el Decreto No. 021 Del 1 de Febrero de 2001, el Alcalde Municipal de Ubaté, revoca el Decreto No. 064 Del 28 de diciembre de 2000, por considerar que en su expedición no se cumplieron los procedimientos establecidos en la Ley 388 de 1997
10. En consecuencia, el Municipio de Ubaté adelantó el procedimiento legal establecido en la ley 388 de 1997 para adoptar el Plan de Ordenamiento Territorial
11. Que mediante Resolución No. 0969 de 19 de Agosto de 2003, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, CAR declara concertado y aprobado el proyecto de ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ubaté
12. Que la Administración Municipal entregó al Consejo Territorial de Planeación de Ubaté el proyecto de Plan Básico de Ordenamiento Territorial para su estudio y recomendaciones, como lo establece la ley 388 de 1997.

## **ACUERDA :**

**ARTÍCULO 1.** Adóptense los ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Ubaté, el cual se constituye y adopta como Plan Básico de Ordenamiento Territorial y consta de un documento de Diagnóstico, documento Técnico de Soporte, documento resumen y su respectiva planimetría.

### **TÍTULO I COMPONENTE GENERAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

#### **CAPÍTULO I ÁMBITO DE APLICACIÓN, DOCUMENTOS Y VIGENCIA DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo y los instrumentos que lo desarrollen, son aplicables a la totalidad del territorio municipal de Ubaté, Departamento de Cundinamarca.

**ARTÍCULO 3. DOCUMENTOS**

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Ubaté, está conformado por los siguientes documentos:

- a. Documento Técnico de soporte (Diagnostico y formulación)
- b. Documento resumen
- c. Proyecto de Acuerdo
- d. Cartografía. Compuesta por los planos que a continuación se relacionan:

**PLANOS DE DIAGNÓSTICO:**

**Planos Rurales:**

- RD-1 División Territorial Veredal
- RD-2 Sistema Hídrico Cuencas y Micro cuencas
- RD-3 Uso Actuales del Suelo Rural
- RD-4 Equipamiento Rural
- RD-5 Sistema Vial Rural
- RD-6 Saneamiento Básico
- RD-7 Zonas de Reserva
- RD-8 Zonas de Riesgo
- RD-9 Centros y / o Núcleos Poblados
- RD-10 Sistema Orográfico Rural
- RD-11 Plano Geológico

**Planos Urbanos:**

- UD-1 Canales Naturales
- UD-2 Equipamientos Urbano
- UD-3 Espacio Público
- UD-4 Movilidad Urbana
- UD-5 Perímetro Urbano 1.997
- UD-6 Sistema de Acueducto
- UD-7 Uso Actual del Suelo
- UD-8 Sistema Vial Urbano
- UD-9 Crecimiento Urbano
- UD-10 Zonas Homogéneas

**PLANOS DE FORMULACIÓN O PROPUESTA**

**Planos Rurales:**

- RF-1 Uso del Suelo Rural
- RF-2 Equipamientos Rurales
- RF-3 Sistema Vial Rural
- RF-4 Saneamiento Básico Rural
- RF-5 Zonas de Reserva
- RF-6 Áreas de Amenazas y Riesgos
- RF-7 Núcleos Poblados Rurales
- RF-8 División Política
- RF-9 Sistema Orográfico
- RF-10 Geológico
- RF-11 Cuencas y Micro cuencas
- RF-12 Juntas de Acción Comunal

**Planos Urbanos:**

- UF-1 Sistema de Equipamientos Urbanos
- UF-2 Sistema de Espacio Público
- UF-3 Sistema de Movilidad Urbana
- UF-4 Perímetro Urbano 2.002

- UF-5 Sistema de Acueducto
- UF-6 Categorías del Uso del Suelo Urbano
- UF-7 Sistema Vial Urbano
- UF-8 Tratamientos del Desarrollo del Suelo Urbano
- UF-9 Canales Naturales
- UF-10 Crecimiento Urbano
- UF-11 Predios Urbanos
- UF-12 Barrios
- UF-13 Aguas Lluvias
- UF-14 Perímetro Sanitario (de aguas negras)

#### **ARTÍCULO 4. VIGENCIA DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

La vigencia del presente Acuerdo va hasta el 31 de diciembre del 2011.

#### **ARTICULO 5. PRINCIPIOS QUE ORIENTAN EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**1. La función social y ecológica de la propiedad.**

A través de la identificación, e incorporación en las decisiones que se establecen en los componentes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de aquellas partes del territorio, que son estructurales e insustituibles en la estructura ecológica puesto que garantizan la sostenibilidad y la permanencia de la oferta ambiental. El uso y la forma de propiedad deben ser armonizados, para que esta permita el desarrollo y adecuada utilización del territorio, en cumplimiento de la función ecológica.

Así mismo, las formas de propiedad deben permitir el establecimiento y desarrollo de infraestructura y equipamiento, y la dotación de espacio público que son de interés colectivo superando la órbita individual.

**2. Distribución Equitativa de cargas y beneficios**

Apoyándose en ordenamiento en el concepto de la equidad, según el cual todos los beneficios y las cargas que originan las actuaciones urbanísticas y los derechos urbanísticos que se le asignan a los suelos, deben distribuirse de acuerdo a la asignación de cada uno.

**3. Desarrollo racional y planificado del Territorio.**

A través del establecimiento y aplicación de políticas y directrices, que orienten el desarrollo del territorio de una forma planificada y armónica entre el medio natural y el construido, aprovechando las ventajas comparativas del municipio.

### **CAPITULO II POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

#### **ARTÍCULO 6. POLÍTICAS DE LARGO PLAZO PARA LA OCUPACIÓN Y APROVEHAMIENTO Y MANEJO DEL SUELO Y LOS RECURSOS NATURALES**

El presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial establece las siguientes políticas generales:

1. **DESARROLLO SOSTENIBLE:** Para garantizar el equilibrio entre la oferta ambiental y el crecimiento urbano y la adecuada ocupación y usos del territorio, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial promoverá la protección y recuperación ambiental, así como las zonas de interés hídrico y el adecuado uso del suelo rural y urbano, además promoverá y garantizará una adecuada integración entre el campo y la ciudad.
2. **LIDERAZGO REGIONAL:** Para consolidar en municipio como centro jerárquico regional el presente PBOT aprovecha y potencializa sus valores culturales, su patrimonio ambiental, la oferta comercial, educativa y fija directrices y programas que fortalezcan el municipio como centro de servicios y de industria con carácter regional y nacional.
3. **EQUILIBRIO SOCIAL:** Se busca disminuir la disgregación social y espacial de la población, a través de programas que equilibren la oferta cuantitativa y cualitativa de espacio público, de infraestructura de servicios públicos, equipamiento, áreas verdes, vías y vivienda en los sectores carentes de estos sistemas.

## **ARTÍCULO 7. OBJETIVOS**

Son objetivos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Ubaté, los siguientes:

### **1. OBJETIVOS EN LO REGIONAL**

- 1.1. Fortalecer a Ubaté como cabecera de provincia y epicentro de desarrollo del norte de Cundinamarca.
- 1.2. Establecer los mecanismos que permitan a Ubaté posicionarse como un Ente político administrativo, líder en la gestión del desarrollo de la provincia
- 1.3. Identificar, construir y mantener los sistemas regionales de abastecimiento de aguas, saneamiento, energía eléctrica y manejo de residuos sólidos.
- 1.4. Identificar proyectos estratégicos de interés común para la región.
- 1.5. Propiciar la formulación del plan de ordenamiento territorial para la provincia de Ubaté, como eje ordenador de la planificación territorial provincial.
- 1.6. Organizar un sistema vial y de transporte jerarquizado acorde con la posición regional del Municipio, considerando su comunicación regional e interveredal.
- 1.7. Establecer una relación más estrecha entre el municipio, los demás municipios de la provincia y polos de fortaleza económica regional y nacional como Bogotá, sabana de Bogotá y Boyacá a fin de lograr una mayor integración del sistema productivo y unas interrelaciones sociales y culturales más estrechas.

### **2. OBJETIVOS EN LO AMBIENTAL:**

- 2.1. Incorporar un enfoque integral sobre el manejo de la cuenca del río Ubaté y la laguna de Fúquene, orientando su adecuado manejo y protección y reconociendo su importancia como elemento básico de la estructura ecológica principal de la región.
- 2.2. Promover un modelo territorial sostenible y el mejor aprovechamiento y

manejo adecuado de los recursos naturales, a partir de las siguientes políticas de largo plazo.

2.3. Integrar los ecosistemas de área rural con los del área urbana para generar un conjunto de corredores ecológicos que mejoren la calidad ambiental de la ciudad y el territorio principal en general. Dicha estructura deberá articularse con el contexto regional, teniendo como eje el río Ubaté y la Laguna de Fúquene.

2.4. Proteger los territorios ambientalmente vulnerables, de los desarrollos informales y las demás actividades que les sean incompatibles.

2.5. Apoyar la regeneración y recuperación propia del bosque andino dentro del sistema de cerros y páramos, por su función ecológica en la conservación del agro, la calidad del suelo y la biodiversidad.

2.6. Apoyar la explotación más limpia, propia de la explotación Ganadera y Agrícola consecuente con la conservación de la Laguna de Fúquene, apoyado con la certificación de la autoridad Ambiental competente.

### **3. OBJETIVOS EN LO RURAL**

3.1. Fortalecer los programas de promoción y desarrollo agropecuario, con el fin de permitir su aprovechamiento para fines productivos.

3.2. Mejorar las condiciones de vida de la población rural mediante la adecuada oferta y acceso a los equipamientos y servicios públicos.

3.3. Consolidar las veredas como territorios identificables, con el propósito de optimizar el manejo de los recursos naturales, las subcuencas y la ejecución de proyectos conjuntos que tiendan a completar los sistemas vial, de movilidad, de equipamientos y espacio público, de saneamiento básico y las redes de servicios públicos.

3.4. Consolidar y limitar el sistema de asentamientos actual de tal manera que se ofrezca servicios a los pobladores, optimizando la utilización del territorio

### **4. OBJETIVOS EN LO ECONÓMICO**

4.1. Ofrecer espacios para la localización racional del comercio, la industria y los servicios y promover Centros Productivos de escala regional.

4.2. Promover la oferta de servicios estratégicos para la localización y modernización de la industria, teniendo en cuenta su especialización económica y su impacto ambiental.

4.3. Fomentar la localización industrial basada en nuevas tecnologías a través de parques industriales.

4.4. Jerarquizar los corredores comerciales de la ciudad y fortalecer la consolidación de las piezas funcionales urbanas para aumentar la capacidad de soporte de nuevas actividades económicas generadoras de empleo.

4.5. Mejorar las condiciones físicas y ambientales del espacio público con miras a elevar la calidad de vida.

4.6. Ampliar la oferta turística con base en los atractivos del municipio y fortalecer el turismo regional y municipal.

4.7. Distribuir adecuadamente en el territorio las áreas productivas, acorde con los preceptos generales de sostenibilidad, enunciados en el postulado del Modelo.

4.8. Generar procesos tendientes a mejorar la producción de agua, partiendo de la protección de los activos naturales y la localización racional de las actividades productivas.

4.9. Generar una oferta ambiental como base de la satisfacción de los requerimientos de la vivienda, el comercio, la industria y los servicios y como soporte a los procesos de oferta ecoturística del nivel regional y municipal.

4.10. Consolidar la oferta turística a partir del patrimonio natural y edificado y la consolidación de una estructura que los articule.

4.11. Generar la oferta de empleo desde un territorio ordenado, donde las actividades productivas serán incentivadas en la medida que respondan a los requerimientos formulados por el modelo, en bien de la conservación de los recursos naturales y de la calidad de vida de la población.

## **5. OBJETIVOS EN LO SOCIAL**

5.1. Disminuir los factores que generan pobreza urbana. Priorizar la inversión pública en la atención de necesidades de las zonas que alberguen los grupos más vulnerables.

5.2. Generar suelo apto para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y prioritaria, conducente a disminuir el mercado informal.

5.3. Ejecutar los programas de dotación de equipamientos y mejoramiento integral en las áreas más deficitarias.

5.4. Propiciar la localización de actividades productivas que generen empleo, dentro de los preceptos de sostenibilidad y equilibrio territorial.

5.5. Incrementar el espacio público, especialmente las áreas recreativas y deportivas y localizar nuevos equipamientos que mejoren la calidad de vida de los habitantes.

## **6. OBJETIVOS EN LO FÍSICO**

6.1. Utilizar racionalmente el suelo municipal procurando un mejor nivel de vida para todos sus habitantes.

6.2. Definir los patrones de distribución de la población en el territorio y prever las acciones para su adecuada habilitación y equipamiento.

6.3. Promover la calidad del espacio público y del ambiente municipal,

6.4. Determinar el desarrollo físico como respuesta espacial coherente con la calidad de vida de la población de Ubaté

- 6.5. Proteger los territorios ambientalmente vulnerables, de los desarrollos informales y las demás actividades que le sean incompatibles.
- 6.6. Prever y determinar las características de los servicios Urbanos que se requieren para satisfacer necesidades actuales y futuras en el mejoramiento integral de la calidad de vida de sus habitantes.
- 6.7. Localizar adecuadamente las diferentes actividades humanas y los servicios Urbanos del Municipio eliminando, mitigando y/o controlando impactos negativos que ellos puedan presentar y la subnormalidad de los asentamientos existentes.
- 6.8. Definir un perímetro urbano que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados y dotados de servicios de infraestructura en los próximos 10 años, según las proyecciones de población y el mercado de tierras urbanas y dotados de servicios de infraestructura en los próximos dos (2) períodos administrativos según las proyecciones de población y el Mercado de tierras urbanas.
- 6.9. Controlar el desarrollo de los sectores rurales, propiciando las actividades propias del campo y evitando la subdivisión de predios y los usos urbanos, Fijar parámetros técnicos que permitan clarificar las bases del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, su extensión y etapas de desarrollo.
- 6.10. Establecer un plan vial jerarquizado y reglamentado, definir con anticipación los trazados viales, las cesiones requeridas y las prioridades de construcción en concordancia con la extensión de servicios y según etapas del desarrollo Municipal.
- 6.11. Adelantar proyectos de renovación y de aprovechamiento de los vacíos existentes en el suelo urbano, para generar vivienda, infraestructura y equipamientos conducentes a revitalizar la ciudad construida.
- 6.12. Asegurar la preservación del patrimonio construido para que sea posible su disfrute como bien cultural.
- 6.13. Consolidar y completar la estructura urbana existente, protegiendo las áreas residenciales.
- 6.14. Generar una distribución y estructura física del territorio equilibradas a través del funcionamiento racional de las veredas, la implantación de nuevas estructuras, el completamiento de los sistemas generales y la relocalización de actividades de alto impacto ambiental.
- 6.15. Dar estructura al sistema de movilidad a partir de los elementos significativos del territorio, los cuales deben ser preservados.
- 6.16. Confinar las áreas urbanizadas y los centros poblados a través de elementos físicos y de la definición de áreas con usos altamente restrictivos.
- 6.17. Conectar las áreas de vivienda y las áreas de equipamiento.

### CAPÍTULO III ESTRATEGIAS GENERALES

#### ARTÍCULO 8. ESTRATEGIAS A NIVEL PROVINCIAL Y REGIONAL

1. Ubaté busca construir conjuntamente con los municipios de la Provincia del valle de Ubaté un modelo territorial provincial - regional sostenible en lo ambiental, diverso en lo cultural, eficiente en lo funcional, equilibrado, justo y equitativo en lo social y lo económico; para ello promoverá con los demás Entes territoriales un análisis conjunto que permita concertar criterios de manejo y administración del territorio de la región y la acción de gobierno, la inversión pública y las actuaciones particulares. El modelo se concibe como un espacio regional que integra:

1.1. Una estructura ecológica principal definida por la cuenca del río Ubaté, lagunas de Fúquene, Cucunubá y Palacios.

1.2. Una estructura de asentamientos urbanos compuesta por una ciudad central que mantiene un patrón de ocupación compacto y un sistema de asentamientos jerarquizados e integrados por la red vial, de servicios públicos y de equipamientos.

1.3. Una zona rural que cumple funciones productivas, contribuye a controlar la expansión urbana y a mejorar las condiciones ambientales y paisajísticas del valle de Ubaté.

2. La Administración del Municipio de Ubaté, en concordancia con su rol de cabecera Provincial, fortalecerá las actividades que afiancen su liderazgo, para lo cual, asumirá con el concurso de entidades nacionales, departamentales y regionales, el desarrollo de proyectos de interés local y provincial, con asiento en su territorio. Son proyectos estratégicos de carácter regional:

2.1. Manejo de las cuencas hídricas, las zonas de páramo y subpáramo como suelo protegido a escala provincial, para preservar su función ecológica y los recursos que contiene. Ello implica gestionar conjuntamente esta parte del territorio como la estructura básica del medio natural. Conservación de nacimientos hídricos y espejos de agua y recuperación ambiental de los Ríos Ubaté y Suta.

2.2. Mejoramiento de la malla vial provincial, en su paso por el Municipio y fortalecimiento de una estructura regional para atender las demandas de transporte y comunicación, provisión de agua, saneamiento básico y oferta de servicios metropolitanos para el desarrollo social y de la actividad económica.

2.3. Identificación, construcción y mantenimiento de los sistemas regionales de abastecimiento de aguas, saneamiento, energía eléctrica.

2.4. Disposición final de residuos sólidos para la Provincia.

2.5. Central de mercadeo regional (Plaza de Mercado y Acopio)

2.6. Construcción del Terminal de Transporte y/o Carga.

2.7. La promoción de áreas de oportunidad en la provincia para aprovechar las ventajas de infraestructura, ambientales y los patrones de localización, para potenciar las actividades económicas provinciales.

2.8. Reubicación y traslado del Matadero Municipal y Plaza de Ferias

2.9. Con el apoyo de la CAR el municipio definirá las estrategias para la conservación y protección del recurso hídrico, dentro de un plan de manejo y ordenación de la cuenca del río Ubaté.

2.10. Corredores Turísticos.

3. El municipio de Ubaté promoverá la elaboración del Plan de Ordenamiento para la provincia y buscará posicionar los siguientes aspectos en la concertación territorial:

3.1. Manejo de cuencas hídricas, zonas de páramo y subpáramo como suelo protegido a escala provincial, para preservar su función ecológica y los recursos que contiene. Ello implica gestionar conjuntamente ésta parte del territorio como la estructura básica del medio natural.

3.2. Fortalecimiento de la estructura regional para atender demandas de provisión de agua, saneamiento básico, oferta de servicios metropolitanos para el desarrollo social y la actividad económica.

3.3. Identificación, construcción y mantenimiento de sistemas regionales de abastecimiento de agua, saneamiento y manejo de residuos.

3.4. Fortalecimiento de la Asociación de Municipios de la Provincia de Ubaté, para desarrollar proyectos conjuntos del orden regional.

## **ARTÍCULO 9. ESTRATEGIAS ADMINISTRATIVAS MUNICIPALES**

1. Fortalecer la Planeación Municipal dotándola de instrumentos necesarios para la orientación, desarrollo y control del crecimiento municipal y promover la participación Comunitaria y las mejores relaciones con la Administración para que se ejerza el control ciudadano en el logro de los cometidos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

2. Articular los Planes de Desarrollo Municipal con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para hacer coherente el proceso de planificación y la toma de decisiones en el desarrollo de los planes de inversión que se propongan y en las implicaciones de tipo espacial que se requieran. En ese sentido, se deben retomar proyectos asociados con usos del Suelo; entre otros: de aprovisionamiento de servicios públicos domiciliarios, servicios urbano-regionales, construcción y mejoramiento de vías urbanas y rurales, de vivienda de interés social, espacio público, formulación de planes parciales y complementarlos con directrices y parámetros relacionados con el uso del suelo y procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística.

3. Definir el crecimiento físico – espacial del Área Urbana y el resto del Municipio de acuerdo a los siguientes lineamientos:

- 3.1. Complementación de actividades económicas localizadas en áreas urbanas y rurales, dentro de un desarrollo sostenible,
- 3.2. Orientación del actual desarrollo urbano hacia el norte y oriente ocupando terrenos definidos como urbanos mediante proyectos estratégicos.
- 3.3. Control a la urbanización en áreas rurales,
- 3.4. Aumento y consolidación de densidades urbanas,
- 3.5. Dotación de espacios públicos y zonas verdes.

4. Establecer áreas para el desarrollo de proyectos de construcción y mejoramiento de vivienda y de barrios de Interés Social.
5. Supeditar el desarrollo urbano a la capacidad y extensión de los servicios de agua potable y desagües de aguas servidas, en concordancia con el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, con exclusiva prioridad al área urbana desarrollada y a los nuevos desarrollos urbanos que se acojan en un todo a lo establecido en el presente acuerdo.
6. Complementar los actuales asentamientos rurales con servicios de saneamiento básico y de acueductos veredales, y ejercer un efectivo control para evitar nuevas edificaciones debido a las restricciones de ampliación de servicios.
7. Establecer un sistema vial urbano y rural jerarquizados que garanticen Buena accesibilidad a los diferentes sectores municipales, control de flujos vehiculares y peatonales para asegurar orden, agilidad de movimiento y control de impactos negativos ambientales, sociales y económicos.
8. De acuerdo a las coberturas y características de servicios, la localización de cada establecimiento debe ser analizada y ordenada en el Plan Sectorial que se elabore para cada uno. (Plan educativo, Plan de Salud, etc.)

#### **ARTICULO 10. MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Con fundamento en los objetivos definidos en el artículo 6 del presente plan, el territorio municipal responderá a un ordenamiento basado en un modelo que articulo la región y permita que el contenido de los componentes urbano y rural, sus políticas, directrices, estrategias y programas propicien el equilibrio y desarrollo generando un municipio sostenible y productivo, a través de esfuerzos de carácter colectivo, donde la naturaleza, la sociedad y las actividades humanas se integran armónicamente y en forma activa dentro del ordenamiento.

El Ordenamiento territorial está dirigido a disminuir la incertidumbre en el uso y ocupación del territorio, al tiempo que favorece los propósitos de generar un municipio sostenible, productivo y equilibrado.

El esfuerzo colectivo por generar oferta de los bienes públicos que proveen elementos ordenadores del territorio, mejoran la calidad de vida de sus habitantes, los cuales no pueden satisfacer sus necesidades a partir de la sola iniciativa individual.

Se debe reconocer simultáneamente en el ordenamiento, la oportunidad de integrarse a procesos en el contexto de la región, concebida como un territorio amplio, articulado por estructuras, elementos y procesos supra - municipales. Así no solamente se trata de dar respuesta a procesos en curso, sino de prever o generar situaciones favorables, enmarcadas en un propósito colectivo.

Así, el mejoramiento de las actuales condiciones del territorio, así como el claro propósito de crear las condiciones para su consolidación como centro regional se presentan como las principales determinantes de un Modelo de Ordenamiento, que oriente las acciones a desarrollar en el escenario del Plan de Ordenamiento Territorial.

## **CAPÍTULO IV CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO**

**ARTÍCULO 11.** De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, en el municipio de UBATÉ, el suelo se clasifica como:

- 1. SUELO URBANO:** Comprende las áreas destinadas a usos urbanos, por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios.
- 2. SUELO RURAL:** Son los suelos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de conservación y de explotación de recursos naturales.
- 3. SUELO DE PROTECCIÓN:** Constituido por las zonas o áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

El Plano Urbano No. UF- 9 Plano Rural No RF-11. se presenta la clasificación del suelo del municipio de Ubaté.

## **CAPÍTULO V DEL PERÍMETRO URBANO**

**ARTÍCULO 12.** El Perímetro Urbano es la línea envolvente del área definida como Zona Urbano

**ARTÍCULO 13.** Cuando la delimitación del perímetro obedece a accidentes naturales: cursos de agua, topografía, etc.; ésta incluye las áreas de conservación y protección de elementos naturales como rondas de ríos, canales, zonas arborizadas o de reforestación, etc. Los predios afectados por estos elementos deben cumplir con las normas, además de las indicadas en el presente Acuerdo, las relativas a la conservación ambiental y a la prevención de cualquier tipo de contaminación según lo establecido por las Autoridades competentes.

**ARTÍCULO 14.** La prestación de los servicios públicos sanitarios, se determinará en el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, ajustado al perímetro urbano y sus prioridades se establecerán de acuerdo a la estrategia de desarrollo, a las necesidades de la comunidad y a la factibilidad técnica y económica.

**ARTÍCULO 15.** Adoptase el Perímetro Urbano y Sanitario con el fin de determinar la extensión de la zona urbana y la prestación de servicios, de conformidad con la descripción referenciada a los planos catastrales actualizados a 1995, escala 1:10.000 del I.G.A.C. En la nueva descripción de la línea envolvente correspondiente a ajustes en terreno y que está definida por los siguientes puntos, indicados con sus coordenadas respectivas (Ver **Plano N° UF-5 PERÍMETRO URBANO**).

<b>COORDENADAS PUNTOS DE REFERENCIA PERÍMETRO URBANO UBATÉ</b>					
<b>PUNTO</b>	<b>NORTE</b>	<b>ESTE</b>	<b>PUNTO</b>	<b>NORTE</b>	<b>ESTE</b>
1	1,080,014.04	1,029,220.70	44	1,078,107.00	1,028,458.47
2	1,079,873.36	1,029,404.76	45	1,078,093.89	1,028,433.58
3	1,079,273.62	1,029,489.29	46	1,078,023.14	1,028,216.38
4	1,079,673.96	1,029,672.70	47	1,078,078.51	1,028,208.63
5	1,079,648.82	1,029,651.33	48	1,078,114.26	1,028,202.97
6	1,079,545.36	1,029,760.28	49	1,078,138.07	1,028,204.38
7	1,079,800.91	1,029,914.40	50	1,078,153.17	1,028,208.03
8	1,079,675.49	1,030,181.00	51	1,078,167.10	1,028,210.33
9	1,079,579.97	1,030,315.16	52	1,078,195.40	1,028,214.73
10	1,079,461.92	1,030,403.58	53	1,078,227.26	1,028,217.70
11	1,079,325.90	1,030,453.16	54	1,078,192.13	1,028,189.12
12	1,079,216.61	1,030,463.49	55	1,078,214.00	1,028,089.44
13	1,079,074.21	1,030,440.43	56	1,078,290.13	1,028,111.00
14	1,078,923.32	1,030,362.88	57	1,078,338.13	1,028,059.69
15	1,078,500.00	1,029,945.17	58	1,078,362.13	1,028,038.12
16	1,078,114.28	1,029,568.20	59	1,078,354.91	1,028,030.77
17	1,078,009.54	1,029,468.07	60	1,078,384.88	1,028,004.54
18	1,077,812.84	1,029,286.78	61	1,078,445.67	1,028,072.78
19	1,077,772.11	1,029,189.34	62	1,078,468.09	1,028,039.33
20	1,077,747.89	1,029,047.74	63	1,078,504.90	1,028,078.03
21	1,077,705.78	1,029,046.83	64	1,078,497.27	1,028,154.48
22	1,077,635.08	1,029,047.79	65	1,078,721.46	1,028,249.12
23	1,077,676.88	1,028,920.50	66	1,078,740.87	1,028,228.12
24	1,077,595.96	1,028,856.64	67	1,078,819.75	1,028,201.79
25	1,077,576.45	1,028,872.02	68	1,078,835.75	1,028,200.78
26	1,077,552.50	1,028,815.79	69	1,078,944.12	1,028,198.63
27	1,077,573.03	1,028,805.84	70	1,078,986.27	1,028,209.39
28	1,077,581.31	1,028,806.45	71	1,079,016.34	1,028,217.11
29	1,077,599.75	1,028,811.62	72	1,079,092.05	1,028,305.54
30	1,077,671.48	1,028,861.47	73	1,079,106.21	1,028,317.61
31	1,077,675.63	1,028,792.00	74	1,079,181.59	1,028,418.37
32	1,077,780.25	1,028,784.69	75	1,079,225.25	1,028,532.48
33	1,077,791.17	1,028,804.72	76	1,079,268.63	1,028,613.33
34	1,077,819.34	1,028,729.52	77	1,079,347.81	1,028,724.99
35	1,077,822.45	1,028,669.41	78	1,079,434.37	1,028,797.59
36	1,077,849.17	1,028,635.30	79	1,079,555.88	1,028,917.88
37	1,077,874.11	1,028,625.00	80	1,079,587.04	1,028,950.25
38	1,077,944.22	1,028,557.19	81	1,079,652.32	1,028,999.70
39	1,077,971.28	1,028,531.52	82	1,079,740.51	1,029,046.26
40	1,077,994.82	1,028,516.52			
41	1,078,027.07	1,028,503.02			
42	1,078,046.49	1,028,491.96			
43	1,078,117.44	1,028,470.93			

<b>CARACTERÍSTICAS DEL PERÍMETRO</b>		
ÁREA =	(M <sup>2</sup> )	3.266.526,00
	(Has)	326,65
PERÍMETRO =	(ML)	8.451,26

## **CAPÍTULO VI SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL**

### **ARTICULO 16. OBJETIVO**

El contenido estructural busca desarrollar las políticas, estrategias y acciones que de acuerdo con los objetivos planteados, deberán emprenderse en el corto, mediano y largo plazo, a fin de dar cumplimiento a lo estipulado en este acuerdo.

### **ARTICULO 17. ESTRUCTURA URBANO-RURAL**

En los términos del Parágrafo primero del artículo 12 de la ley 388 de 1997, la Estructura Urbano-Rural que aquí se establece constituye el modelo de ocupación del territorio que fija en forma general la estrategia de localización y distribución de actividades e infraestructura requerida estableciendo las características del sistema de comunicación vial que garanticen su interacción.

### **ARTICULO 18. SISTEMA VIAL REGIONAL**

Las vías de carácter Estructurante Regional son las siguientes:

1. Carretera vía Nacional
2. Vía Ubaté-Carmen de Carupa
3. Vía Ubaté-Guachetá
4. Vía Ubaté-Cucunubá
5. Vía Ubaté-Lenguazaque

### **ARTÍCULO 19. SISTEMA VIAL MUNICIPAL.**

El sistema vial municipal es el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte de éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural. El Sistema Vial Municipal permite la accesibilidad a todos y cada uno de los predios existentes en el municipio.

**ARTÍCULO 20.** Adoptase el Plan Vial contenido en los artículos y párrafos siguientes y en los planos denominados Plan Vial Rural (Plano No RF-3), y Plan Vial Urbano (Plano No UF-7).

### **ARTÍCULO 21. OBJETIVOS DEL SISTEMA VIAL**

1. Establecer mediante una malla organizada y jerarquizada los sistemas de circulación vehicular y peatonal.

2. Crear un sistema vial urbano que defina anillos de circulación vehicular y permita ordenar el tráfico local, mantener la malla urbana y proteger al peatón y a las construcciones del casco urbano de los efectos causados por vehículos de tráfico pesado y por el alto flujo.
3. Mejorar las condiciones de circulación en el territorio Municipal optimizando la infraestructura instalada, asegurando mejores relaciones urbano – rurales, separando el tráfico local del nacional y regional y construyendo un sistema peatonal acorde con las actividades que se adelantan en la zona urbana Municipal.
4. Organizar y buscar eficiencia en los sistemas de transporte público y privado.

## **ARTÍCULO 22. ESTRATEGIAS**

1. Adelantar el desarrollo de vías propuestas que permitan ampliar la frontera urbana a terrenos localizados dentro del perímetro urbano desde hace varios años.
2. Construir y adecuar la Vía Perimetral Oriental (carrera 2ª) para liberar, el casco urbano tradicional, del tráfico Nacional y Regional de pasajeros y de Carga con destino diferente a Ubaté.
3. Adelantar por el sistema de Valorización el Plan Vial Principal Urbano con el fin de facilitar su desarrollo equilibrado y controlar la expansión urbana fuera del perímetro Urbano según Acuerdo 011 de 2.001.
4. Señalar y amojonar los corredores viales para asegurar las afectaciones a predios y evitar modificaciones no deseadas a sus trazados.
5. Propiciar la construcción de un terminal de transporte de paso que permita reordenar los sistemas de transporte de pasajeros existentes en el Municipio y prever su crecimiento para los próximos años.
6. Trasladar y construir el Matadero Municipal

## **ARTÍCULO 23.** El Sistema Vial según su función, está conformado por:

1. Vía Nacional: Son las vías que comunican diferentes departamentos y tienen carácter Nacional su administración y mantenimiento depende directamente del Instituto Nacional de Vías. Vía Puente del Común, Zipaquirá, Chiquinquirá, Santa Marta.
2. Vías Regionales que cruzan el Municipio interrelacionarlo con varios Municipios en la Región: Vías a Cucunubá, Lenguazaque y Carmen de Carupa. Dependen directamente de las Entidades Regionales.
3. Vías Municipales, corresponde al grupo de vías que dependen directamente de las Entidades Municipales. Estas se pueden clasificar en:
  - 3.1. Rurales, localizadas en el área Rural:
    - 3.1.1. Principales: Son las vías que aseguran el principal acceso a Veredas y comunican al Municipio con otros vecinos.

3.1.2. Locales o Secundarias Corresponden a las vías o caminos interveredales y/o accesos a predios rurales, que permiten la comunicación entre dos o más veredas y con las Vías principales Veredales.

3.2. Urbanas, ubicadas en el área urbana:

3.2.1. Vías Urbanas Principales: Son las Vías del Sistema Arterial, organizadoras del tráfico local y regional y matrices del Plan Vial del Casco Urbano, incluye vías existentes y vías propuestas.

3.2.2. Vías Urbanas Locales: Son las vías que permiten el acceso a todos los lotes, se comunican entre sí y con el sistema vial principal, incluye sistemas peatonales y de ciclo vías.

**ARTÍCULO 24.** Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determinen las etapas del desarrollo de las Zonas Rural y Urbana, deben ser incluidas en los Planes de Desarrollo, manteniendo especificaciones de diseño.

**ARTÍCULO 25.** En Complementación con el sistema nacional, regional y rural, el Sistema Vial Urbano comprende la red de las vías propias del Área Urbana de Ubaté determinada por el Perímetro Urbano. Estas conforman anillos urbanos para asegurar continuidad de circulación. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se propongan para los nuevos desarrollos.

## **ARTÍCULO 26. SISTEMA VIAL RURAL**

Las vías estructurantes del sistema vial rural son las siguientes:

1. Área Urbana – Vereda Volcán y Soagá
2. Área Urbana – Vereda Guatancuy
3. Área Urbana – Tausavita
4. Área Urbana – Vereda Apartadero

**PARÁGRAFO.** Autorízase al Alcalde Municipal para adelantar las gestiones pertinentes a la definición y señalización de los corredores, anchos y diseños de vías e intersecciones requeridas para complementar el desarrollo del espacio rural, considerando los siguientes aspectos:

- Función vial: espacios que conecta, volumen de tráfico, necesidades de vías que faciliten el desarrollo económico y social del sector,
- Trazados eficientes, anchos adecuados a las funciones requeridas y condiciones topográficas.
- Sistema jerarquizado, acorde con los usos previstos para cada sector rural y con las funciones prevista,
- Mantenimiento y mejor aprovechamiento de la red existente,
- Concordancia vial rural con sistema urbano y redes viales nacionales y regionales.

## **ARTICULO 27. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL**

Definición: La estructura ecológica principal es aquella porción del territorio delimitada para su protección y apropiación sostenible, ya que posee los elementos tanto naturales como contruidos de carácter principal que determinan la oferta ambiental del territorio, conformando un elemento estructurante a partir del cual se organiza el espacio urbano y rural.

## **ARTICULO 28. COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL**

La Estructura Ecológica Principal está conformada por dos componentes así:

### **1. El sistema de áreas protegidas**

El Sistema de áreas protegidas del municipio es el conjunto de espacios con valores singulares para el patrimonio natural, cuya conservación es necesaria para el funcionamiento de los ecosistemas y la conservación de la biodiversidad, las cuales se reservan y se declaran con base en el Acuerdo 16/98 de la CAR.

Las áreas establecidas se identifican en el Plano N° RF-11 y hacen parte de este sistema las áreas de conservación del sistema hídrico y del sistema orográfico.

### **2. El sistema de parque urbanos**

Son aquellas áreas de recreación pública donde el predio y los recursos solo pueden ser usados con fines paisajístico de recreación pública.

## **ARTICULO 29. SISTEMA HÍDRICO**

Es el conjunto de áreas de preservación ambiental y restauración periférica de nacimientos y cauces de ríos, quebradas, arroyos, embalses y humedales (numeral 3.2 Acuerdo CAR 16/98), entendiéndose la zona de preservación y los cuerpos de agua como una unidad ecológica.

El Sistema Hídrico está compuesto por:

1. Ronda y zona de preservación ambiental de Río Ubaté y afluentes
2. Ronda y zona de preservación ambiental de las lagunas de Palacios y Cucunubá
3. Ronda y zona de preservación ambiental del canal Chicamocho
4. Ronda y zona de preservación ambiental del Río Suta.

## **ARTICULO 30. SISTEMA OROGRÁFICO**

Es el conjunto de áreas protegidas conformadas por elementos del relieve natural del territorio municipal.

El Sistema Orográfico está compuesto por:

1. Cerro Santa Bárbara
2. Alto de la Cruz
3. Alto de los Caballeros
4. Cerro del Tunjo

### **ARTÍCULO 31. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.**

El Municipio de Ubaté adelantará los estudios, diseños y la construcción del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, para lo cual establecerá etapas y procedimientos para su desarrollo y formas de financiación.

**PARÁGRAFO.** La Administración Municipal promoverá la legalización de los acueductos veredales ante la autoridad ambiental competente.

### **ARTÍCULO 32. COMPONENTES DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.**

Los servicios domiciliarios: agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario, para la prestación del servicio se organizaran como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

Sus instalaciones, se articularan funcionalmente dentro y fuera del Municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total con la mejor calidad posible.

Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, y estimada la demanda futura, se ajustaran los Planes Maestros correspondientes de acuerdo al programa de ejecución definido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal.

El sistema de acueducto y alcantarillado urbano actual se presenta en los planos No. UF-5 y No UF -12 y el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado hacen parte del sistema y componente de Servicios Públicos.

**ARTÍCULO 33.** La Administración Municipal asumirá la construcción de las Redes principales del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado y las Entidades prestadoras del Servicio de los otros servicios públicos se encargaran de sus redes principales.

Los servicios públicos domiciliarios serán construidos por el responsable de la urbanización en lo correspondiente a las redes secundarias y domiciliarias, previa presentación de estudios y diseños técnicos aceptados por la entidad correspondiente.

**ARTÍCULO 34.** Cuando la construcción de una obra del plan vial, involucre instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para efectos de su recuperación.

**ARTÍCULO 35.** La Administración Municipal en coordinación con la CAR hará seguimiento del adecuado funcionamiento de la Planta de tratamiento de aguas negras, de la recuperación hídrica de los Ríos Ubaté y Suta, de la Laguna de Cucunubá, el Humedal de Palacio y de los canales del sistema de riego, ubicados en el Municipio.

**PARÁGRAFO.** Autorícese al Alcalde Municipal para adelantar las gestiones correspondientes a la compra de terrenos donde existan nacederos de agua, mantenimiento de predios productores de agua, recuperación de quebradas necesarias para la estructura hídrica del Municipio.

### **ARTÍCULO 36.   ÁREA DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIOS PÚBLICOS.**

Corresponde a las áreas identificadas en el plano No. RF-4 y que se destinan para la instalación de infraestructura y prestación de servicios públicos.

**ARTÍCULO 37.** El municipio adelantará en coordinación con la CAR y las entidades pertinentes, los estudios técnicos viables para determinar la reubicación del relleno sanitario (disposición final de Residuos Sólidos) actual el cual en el futuro será de carácter regional preferencialmente en la vereda Apartadero o en su defecto en el lugar existente generando menor impacto ambiental, en un plazo no superior a los (6) seis meses y esta obra se realizará en un plazo máximo de (3) tres años.

El municipio adelantará el proyecto correspondiente para la reubicación del matadero en el área rural definida en el plano No RF – 4.

### **ARTÍCULO 38.   SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO.**

Entiéndase por sistema de espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Constituyen espacio público del Municipio, las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal, como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de todas las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno del Municipio y en general todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan por consiguiente zonas para el uso o el disfrute colectivo.

**ARTÍCULO 39.** El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas, suburbanas y rurales no podrá ser variado sino por El Concejo Municipal, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes.

Los parques y las zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

**ARTÍCULO 40.** El Municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales.

Así mismo, podrá contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores, siempre y cuando se garantice su uso y disfrute comunal.

Los espacios integrantes del espacio público según la definición anterior (aislamientos laterales, paramentos, retrocesos de las edificaciones, etc.) no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

#### **ARTÍCULO 41. SISTEMA DE PARQUES.**

El sistema de parques está compuesto por:

##### **El Parque Principal “Parque de los Libertadores”:**

Este parque cuenta actualmente con equipamiento urbano y vegetación nativa del municipio.

Esta compuesto por tres plazoletas definidas según la zona en la que estén ubicadas las instituciones que estén cerca de el (la iglesia, la alcaldía y la zona de comercio)

##### **El Parque Santa Bárbara:**

Esta ubicado en el Cerro de Santa Bárbara, en el cuál se ha adecuado un área de 8.000 m<sup>2</sup> de zonas verdes y senderos peatonales y amoblamiento e iluminación y como se menciona anteriormente se ha restringido la construcción de vivienda.

Adicionalmente el Municipio esta en proceso de recuperación de algunos de los parques de las urbanizaciones existentes, y se están realizando acciones para que sean legalizados y escriturados al municipio.

Es necesario tener en cuenta que las urbanizaciones en procesos de construcción así como los futuros desarrollos, deben destinar un área de zonas verdes para parques y sitios de encuentro.

Después de legalizar los predios el Municipio se encargará de adecuarlos para su funcionamiento así como de habilitar el equipamiento urbano.

Estos parques son:

- El Centenario, España, Los Fundadores, El Encanto y Villa de San Diego.

<b>NUMERO</b>	<b>NOMBRE DEL PARQUE</b>	<b>BARRIO</b>	<b>DIRECCIÓN</b>	<b>ÁREA M2</b>	<b>NUMERO CATASTRAL</b>
1	PARQUE PRINCIPAL LOS LIBERTADORES	CENTRO	CARRERA 6-7 Y CALLES 6-7	4576	027-001
2	SANTA BÁRBARA	SANTA BÁRBARA	CARRERA 6ª N: TV 6-78	9391	115-008
3	PARQUE EL CENTENARIO	URBANIZACIÓN LA LEGUA	CARRERA 6 #15-05	2989	082-001
4	PARQUE ESPAÑA	URBANIZACIÓN LA LEGUA	CALLE 14A CARRERA 4A	1972	086-007
5	PARQUE LOS FUNDADORES	URBANIZACIÓN LA LEGUA	CALLE 14 CARRERA 4A	1194	079-001

6	PARQUE NORTE	NORTE	CARRERA 9 CALLE 16	595	068- 001
7	PARQUE ESTAMBUL	NORTE	CALLE 14 A CARRERA 15	665	138-001
8	PARQUE VILLA DE SAN DIEGO	SAN FRANCISCO	CALLE 4 CARRERA 11	1329	131-011
9	COOVIMPRU	POR DEFINIR	CARRERA 3 CALLE 4		
10	SANTA CATALINA	POR DEFINIR	CARRERA 3 CALLE 4		
11	LA HUERTA	SAN FRANCISCO	CALLE 5 CARRERA 8	230	
12	<u>PARQUE RECREATIVO Y TURISTICO</u>	<u>CUCARANGUITA</u>			
13	<u>PARQUE ECOLÓGICO EL GUACAL</u>	<u>VEREDA SUCUNCHOQUE</u>	<u>VIA A CARUPA</u>		

#### **ARTÍCULO 42. REGLAMENTACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS.**

Se adopta la siguiente reglamentación para las actividades urbanas asociadas al mercadeo y la circulación.

1. Se prohíbe toda actividad de venta ambulante o callejera. Se eximen de esta prohibición las ventas destinadas a atender los vehículos de paso y servicios de carretera.
2. Constituye violación urbanística y por tanto se prohíbe la utilización de las vías, andenes y áreas de paso peatonal, para la exhibición y comercialización de productos; prestación de servicios, instalación de kioscos, casetas y muebles para la venta de comestibles, la colocación de avisos y propaganda comercial y en general todo elemento que impida la libre circulación.

Se exceptúan de esta prohibición los bulevares comerciales, los ejes peatonales y las plazoletas construidas y destinadas específicamente para tal fin; en este caso los usuarios deberán tener la respectiva Licencia y el contrato o convenio de explotación.

3. Las licencias para ventas e instalación de casetas, solo podrán darse dentro del marco de las plazas de mercado y serán móviles y temporales. No podrá darse licencia para ventas permanentes e instalación definitiva de casetas, kioscos o cualquier clase de mobiliario comercial sobre las plazas; su instalación constituye una infracción urbanística.
4. Se prohíben las ventas desde cualquier tipo de vehículo estacionado en las plazas, parques, vías y áreas comunales del Municipio. Se exceptúan de esta prohibición las ventas desde vehículos circulantes, siempre y cuando no obstaculicen el tráfico y obtengan la respectiva Licencia.
5. Constituye violación urbanística y de tráfico, la utilización de los andenes, plazoletas y áreas peatonales; para el parqueo de cualquier tipo de vehículo.
6. Queda prohibida la reparación, mantenimiento y/o refacción de vehículos; utilizando los andenes, vías y plazoletas públicas. Esta solo se puede realizar al interior de los establecimientos de servicio.

7. Se restringe el parqueo y estacionamiento de vehículos, distintos a los de servicio, sobre las vías arterias y ejes de circulación regional y nacional. La administración elaborará la correspondiente clasificación de las vías, señalizando los sitios, zonas y ejes de parqueo permitido o restringido.

**PARÁGRAFO.** Toda violación o contravención a las normas mencionadas y a las contenidas en la legislación Nacional, constituye una infracción y se sancionará de acuerdo con el Código de Policía y las Leyes pertinentes.

**ARTÍCULO 43. REGLAMENTO DE PLAZAS Y EJES COMERCIALES PÚBLICOS.**

La Administración presentará al concejo Municipal para su aprobación, el reglamento para la utilización de los ejes comerciales públicos y plaza de mercado, y en forma concertada se fijarán las condiciones de uso.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las instalaciones comerciales casetas, kioscos, mobiliario comercial existente y futuros ejes comerciales y los que se construyan directamente o por particulares, pueden ser dados en explotación por intermedio de contratos de arrendamiento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En un plazo no mayor a un año contado a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, la administración promulgará la reglamentación de plazas de mercado y adjudicará en administración a las organizaciones legalmente constituidas de Ubaté Cundinamarca, pertenecientes a este gremio.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Las organizaciones del mercado campesino, tendrán por derecho propio un espacio para la venta de sus productos, las cuales cumplirán con el reglamento interno de la plaza establecido.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Si vencido este plazo la administración no se ha pronunciado el Concejo Municipal elaborará el respectivo reglamento en un plazo no mayor a seis meses y se aprobará mediante Acuerdo Municipal.

**ARTÍCULO 44. ESPACIO PUBLICO PARA PARQUES Y ZONAS VERDES.**

Adoptase la distribución de zonas verdes del Municipio indicada en el plano en escala 1:5.000 que acompaña este Acuerdo y que se denomina **“PLANO No. UF-9 CANALES NATURALES Y PLANO No. UF-2 DE ESPACIO PUBLICO”**.

Este plano deberá ajustarse de acuerdo al Plan Parcial elaborado para el espacio público del que trata el presente acuerdo.

**ARTÍCULO 45.** Los elementos constitutivos del espacio público y el medio ambiente, tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el Código Civil y en el reconocimiento de los derechos fundamentales consagrados por la Constitución. Estas acciones podrán dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometieren el interés público o la seguridad de los usuarios.

**ARTÍCULO 46.** Todos los proyectos arquitectónicos y urbanísticos que se adelanten en la Zona Urbana deben considerar el tratamiento del espacio público y comunal (andenes, sardineles, amoblamiento, arborización, accesos a parqueos, senderos, jardines, etc.) dentro y próximo al predio a desarrollar, según los lineamientos indicados en este Acuerdo y las especificaciones que determine la Secretaria de Planeación. No se expedirá la Licencia correspondiente sin el cumplimiento de este requisito.

**ARTÍCULO 47.** El espacio público debe ser dotado de servicios públicos: acueducto, drenajes de aguas lluvias, iluminación, accesibilidad vehicular y parqueos, áreas peatonales de circulación y permanencia, amoblamiento urbano y tratamiento de piso según tipo de uso.

El espacio público está conformado por áreas para:

1. Recreación activa: parques, plaza-parque, plazoletas duras y/o arborizadas, plazas cívicas, concha acústica, canchas y escenarios deportivos, juegos según la edad del usuario, etc.
2. Recreación pasiva y contemplativa (incluye los elementos de paisaje): montañas, bosques y arboledas, rondas de recursos hídricos de superficie, áreas de aislamiento, antejardines, jardines y zonas verdes y control ambiental y zonas de alto riesgo que serán adquiridas por el Municipio.
3. Circulación automotora: vías (calzadas), intersecciones y sitios de estacionamiento público por sobre ancho de calzada vial y ciclo vías.
4. Circulación y permanencia peatonal: andenes y sobreebanco de andén para amoblamiento urbano, senderos, plazoletas y terrazas, puentes peatonales, etc.

**ARTÍCULO 48.** El mobiliario urbano incluye: teléfonos públicos, buzón, semáforos, nomenclatura, señalización arquitectónica, señalización vial, vallas y avisos, bolardos, hidrantes, barandas, canecas, paraderos, bancas, reloj, monumentos, fuentes y esculturas, luminarias, protector de árboles, materas, vegetación (árboles, arbustos, setos, césped y plantas de jardín), baños públicos, muebles de ventas, pérgolas y parasoles, etc.

Según el espacio diseñado, se ubicará el mobiliario de acuerdo a su función, forma de servicio y tipo de usuario en los espacios públicos, sin presentar interferencias a la función primordial del espacio donde se ubica; la Secretaria de Planeación evaluará la necesidad de mobiliario y lo exigirá cuando se adelanten proyectos de construcción en áreas urbanas.

**ARTÍCULO 49. ELEMENTOS DE INFORMACIÓN:**

1. La nomenclatura y señalización vial se hará y localizará según normas de la entidad competente.
2. La señalización arquitectónica de información sobre la construcción a conservar, en placa de máximo 0.50 mts<sup>2</sup> adosada al muro de la construcción.
3. Los avisos y vallas publicitarias se ajustaran a normas vigentes sobre la materia.

**ARTÍCULO 50. MUEBLES DE VENTAS.**

Se definen tres tipos:

- a. Los estacionarios permanentes;
- b. Los estacionarios ocasionales y desmontables;
- c. Los ambulantes ocasionalmente estacionarios.

Para localización de muebles de ventas estacionarios debe existir y diseñarse el espacio adecuado, prever los servicios y áreas que requieren para cumplir su función. Cuando son permanentes no se permiten más de uno cada 50 mts en sentido

longitudinal sobre un costado, a mínimo 3.00 mts de la esquina, sobre vía peatonal o andén con ancho mínimo de 2.50 mts; en ningún caso en las esquinas porque interfieren la visibilidad de los conductores. Cuando son ocasionales (por temporadas) y desmontables se permiten en plazas y plazoletas, por tiempo definido, donde su ubicación no altere el orden ciudadano.

**ARTÍCULO 51.** El parque de Los Libertadores y las Plazas de Neira y de Ricaurte mantendrán su carácter como espacio público, para lo cual se habilitaran, una vez se hayan trasladado las actividades de mercado que actualmente se realizan en las plazas. El sistema peatonal previsto incluye la adecuación de estas plazas, la dotación de mobiliario urbano y la reorganización de las funciones de las vías que las rodean.

**ARTÍCULO 52.** El Área ocupada por la Ronda del Río Ubaté se define como parque natural urbano complementario a las actividades escolares de la zona, brindando identidad regional al municipio y calidad de vida a sus habitantes y a población flotante; por lo cual, debe ser reforestada y adecuada para actividades recreativas pasivas y de ejercicio físico.

Este Parque junto con las rondas de cuerpos hídricos, los sistemas peatonales de las zonas urbanas y rurales, los parques de sector urbanos y los parques o zonas verdes existentes serán parte del Plan de Cuencas Hídricas y espacio público de Ubaté.

### **ARTÍCULO 53. GESTIÓN Y MANEJO DEL ESPACIO PÚBLICO.**

Para la administración, mantenimiento y desarrollo del Espacio Público en el Municipio, la Administración utilizará los mecanismos que para tal efecto se consignan en la Ley 9ª de 1989 y en la Ley 388 de 1997 y demás normas que lo complementen; además se encargará, dentro de la Administración, la dependencia encargada de la gestión, manejo y control del Espacio Público.

### **ARTÍCULO 54. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.**

Los equipamientos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, Templos, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro) Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el programa de ejecución del Plan de Desarrollo Municipal.

Los equipamientos existentes, de acuerdo al tipo de servicio que prestan se agrupan así, y se presentan en el Plano No. UF- 1

Equipamientos de Salud.  
Equipamientos Culturales.  
Equipamientos de Recreación y Deporte.  
Equipamientos Institucionales.  
Equipamientos Religiosos  
Equipamientos Educativos.  
Equipamientos de Abastecimiento.

**ARTÍCULO 55.** A corto plazo la Administración Municipal debe avanzar en la terminación de la Plaza de Mercado, trasladar al personal vinculado a las actividades de abastecimiento, organizar su funcionamiento y administración y adelantar los estudios necesarios para la construcción de los servicios complementarios. Estos proyectos deben preverse en el Plan Parcial del Sector de Servicios Urbanos.

**ARTÍCULO 56.** El Municipio estudiará el traslado del Matadero de carácter regional y la plaza de Ferias a un terreno localizado fuera del perímetro urbano, preferencialmente en la Hacienda Novilleros, costado Norte de la vía a Cucunubá y la quebrada de Cantero, zona industrial, en el costado Norte de la Vía Palacio-Tausavita a la Quebrada Chuquencía y la Ronda Rural de la Carrera Segunda o en su defecto en un sector que cumpla con las especificaciones y normas determinadas por el Ministerio de Salud y por la CAR en cuanto a sus condiciones y mitigación de impactos ambientales.

**ARTÍCULO 57.** A largo plazo la administración Municipal de común acuerdo con las entidades correspondientes, estudiara y definirá el predio mas adecuado para la reubicación de la Cárcel Municipal, cumpliendo con las normas de seguridad e higiene en su localización, diseño y reconstrucción

### **ÁREAS SUSCEPTIBLES DE AMENAZAS NATURALES**

**ARTÍCULO 58.** Las áreas que muestran susceptibilidad de ocurrencia de desastres naturales, se excluirán de los usos y actividades que pongan en peligro la vida de las personas, se deben señalar como áreas de reserva paisajística, es necesario adelantar las acciones tendientes a eliminar las amenazas específicas. Estas comprenden zonas susceptibles de inundación, y de fenómenos de remoción en masa y erosión hídrica, definidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, se indican en el plano No. RF-6 de Amenazas Naturales y hacen parte de este plan los estudios adelantados por Ingeominas y la Gobernación de Cundinamarca para el municipio de Ubaté.

#### **ARTÍCULO 59. ÁREAS DE RIESGO.**

Declarase como zonas de riesgo en el Municipio de Ubaté las siguientes:

1. En el Área Urbana, las establecidas y determinadas por la Administración Municipal, con base en el estudio de riesgo geológico adelantado por Ingeominas y la Gobernación de Cundinamarca para el Municipio.
2. En el Área Rural, en la Vereda de Apartadero, las zonas aledañas al actual Relleno Sanitario, en un radio de 500 mts; esta declaratoria tendrá una duración de hasta 3 años después de trasladado el botadero. Si no se traslada, continua la zona de alto riesgo. Y también hacen parte los estudios realizados por Ingeominas y la Gobernación de Cundinamarca.

Se consideran de urgente atención las áreas correspondientes al Volcán Bajo (Divino Niño y Chircales) al occidente del casco urbano, y los barrios Cerrito, Santa Bárbara, San José, las Brisas y Viento Libre en el sur de la zona urbana. Estas áreas deben ser objeto de estudios y acciones que permitan eliminar o mitigar las condiciones de riesgo, un alto control a las edificaciones que existen y prohibición para nuevas construcciones de cualquier tipo, se facilitarán los servicios públicos solo a las construcciones existentes, será requisito indispensable la presentación de los

estudios y proyectos que garanticen la estabilidad de los terrenos y eliminación de riesgos.

#### **ARTICULO 60. CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO**

Para efectos del presente Acuerdo los usos autorizados se consideraran según las siguientes definiciones:

1. **Uso Principal:** Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.
2. **Usos Compatibles:** Son aquellos que no se oponen al uso principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
3. **Usos Condicionados:** Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o el municipio.
4. **Usos Prohibidos:** Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y, por consiguiente, entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

### **TÍTULO II**

#### **COMPONENTE RURAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **CAPÍTULO I**

#### **OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS ESPECÍFICOS**

#### **ARTÍCULO 61. OBJETIVOS:**

Con el fin de conservar los valores ecológicos, paisajísticos, productivos y científico – culturales y mejorar la calidad de vida de la población rural, se plantean los siguientes objetivos:

1. Integrar los ecosistemas del área rural con los del área urbana para generar un conjunto de corredores ecológicos que mejoren la calidad ambiental del municipio en general. Dicha estructura debe articularse con el contexto provincial regional teniendo como eje central la cuenca del río Ubaté y al sistema lagunas de Fúquene - Cucunubá y humedal de Palacio.
2. Fortalecer el territorio rural integrándolo de manera funcional al casco urbano y a la región, preservando su riqueza natural y aprovechando sus ventajas.
3. Recuperar y rehabilitar los elementos y procesos del ambiente natural que están degradados por actividades incompatibles, tales como:
  - 3.1. Las áreas de relleno en las lagunas y establecer un manejo sostenible de las aguas de superficie.
  - 3.2. La flora y la fauna del municipio mediante programas de reforestación con especies nativas.
  - 3.3. Los suelos deteriorados en el municipio.

4. Apoyar la regeneración y recuperación propia del bosque nativo del municipio, su función ecológica en la conservación del suelo y la biodiversidad.
5. Proteger los territorios ambientalmente vulnerables, de los desarrollos informales y las demás actividades que le sean incompatibles.
6. Ejercer riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola a las zonas de protección y conservación forestal, ecológica y ambiental.
7. Promover la creación y fortalecimiento de lazos de identificación y apropiación de la comunidad y su territorio y buscar el apoyo comunitario para el control de actividades incompatibles con ecosistemas naturales.
8. Dar a las actividades de carácter rural tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural mediante:
  - 8.1. El refuerzo de programas de promoción y desarrollo rural bajo criterios de diversificación productiva y autosostenibilidad agroalimentaria en áreas con potencialidades para el desarrollo agropecuario, con el fin de permitir su aprovechamiento para fines productivos y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.
  - 8.2. Mejorar las condiciones de vida de la población rural con una adecuada oferta y acceso a los equipamientos y servicios públicos
  - 8.3. Fomentar la agremiación de pequeños productores de bienes y servicios y la formación de asociaciones de microempresarios para dotarlos de mecanismos fuertes de intervención en los mercados.
  - 8.4. Desarrollar mecanismos que posibiliten las compensaciones necesarias para la prestación de servicios ambientales ligados al aprovechamiento sostenible de los recursos naturales de las áreas rurales.
  - 8.5. Controlar los procesos de parcelación y subdivisión de los predios rurales y ofrecer alternativas de vivienda campesina buscando el mantenimiento de la vocación agropecuaria de los sectores rurales.
  - 8.6. Controlar el uso indebido de las áreas altamente erosionadas o con características de desertificación y emprender un programa de adquisición y recuperación de éstas, para rescatar el paisaje.
9. Mantener los recursos y el potencial natural del territorio, considerando los ecosistemas estratégicos como elementos ordenadores.
10. Ampliar y fortalecer la oferta turística apoyándose en los atractivos físicos y ambientales del municipio.

## **ARTÍCULO 62. ESTRATEGIAS DE DESARROLLO RURAL**

Para cumplir con los objetivos enunciados se plantean las siguientes estrategias:

1. Dotar de servicios sanitarios y de acueductos rurales a las comunidades existentes, proteger el recurso hídrico, con uso prioritario para el consumo humano y controlar la aparición de nuevos asentamientos.
2. Fortalecer la UMATA y el desarrollo de actividades primarias compatibles con las condiciones de cada sector, favoreciendo las comunidades más pobres y controlando la extensión de la frontera agropecuaria a áreas de conservación

ecológica. Presentar Proyectos, fortalecer la Umata y/o Entidades que promuevan el Desarrollo Agropecuario.

3. Adquirir prioritariamente, las áreas en las cuales se ubican los nacimientos de agua y proteger las rondas de los espejos hídricos existentes en el Municipio y presentar proyectos.
4. Recuperar los terrenos rurales con alto grado de desertificación o de erosión y en cuanto sea posible adquirirlos para lograr su integración al paisaje natural del municipio.
5. Educar a la población en la protección de los sistemas hídricos, de bosques y en la recuperación de suelos mediante reforestación con especies nativas y el desarrollo de actividades sostenibles.
6. Articular todas las acciones originadas desde entes territoriales como: Consejo Municipal de Desarrollo Rural, UMATAS, Secretarías de Agricultura, creación de la Oficina de Desarrollo Económico.
7. Identificar y caracterizar las zonas de vocación productiva y de competitividad en las áreas agrícola, pecuaria, forestal y piscícola buscando el desarrollo sostenible, teniendo en cuenta la globalización de la economía.

## **CAPÍTULO II ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO RURAL**

**ARTÍCULO 63.** Con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la actividad urbanística en la Zona Rural y en consideración a sus atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad se define la siguiente clasificación del suelo rural:

### **1. ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS NATURALES**

#### **1.1 ÁREAS PERIFÉRICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE RÍOS, QUEBRADAS, ARROYOS, LAGOS, LAGUNAS, HUMEDALES, PANTANOS Y EMBALSES EN GENERAL.** (Ver plano No. RF-11 sistema hídrico y áreas de protección de nacimientos de corrientes hídricas)

Son franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda medidos a partir de la periferia de nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de las aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no, y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general.

Para el municipio de Ubaté se establece la siguiente reglamentación:

- a. Las constituidas por terrazas y planicies aluviales de las quebradas el Tablón, San Rafael, Soagá, Chuscal, Chintoque, Pie de Cuesta, Carrizal, La Laja, Amargozal, Salitre, los Cedros y demás quebradas, deberán tener una ronda de manejo y preservación de 30.00 mts de ancho, paralela al nivel máximo de las aguas, a lado y

lado del cauce, sean permanentes o no y 100 metros alrededor de la laguna de Cucunubá y el humedal de Palacio, las cuales deben recuperar áreas desecadas.

b. Los canales del distrito de riego deberán tener una ronda de preservación de 7 mts y una ronda técnica de 15 mts de ancho, paralela al nivel máximo de las aguas, al lado y lado del cauce.

c. Para el río Ubaté se definen dos clases de rondas de acuerdo a las características del río y su conformación geológica así:

En la parte alta hasta el Puente de la vía a Carupa próximo a la Zona Urbana y en la parte baja, a partir del perímetro urbano en el sector norte hasta el límite municipal; una ronda de manejo y preservación de 60 metros a lado y lado del río a partir del límite de las aguas; esta ronda será sometida a un proceso de revegetalización con especies nativas.

En la parte media del río Ubaté, a partir del Puente de la vía a Carupa próximo a la Zona Urbana hasta el puente del sector volcán; una ronda técnica de 60 mts a lado y lado del río, comprendida por: una ronda hidráulica de 30 metros a lado y lado del río, a partir del límite de aguas que tendrá tratamiento de revegetalización y libre de cualquier construcción y una zona de manejo y preservación o ronda técnica de 30 metros a lado y lado del río desde el límite de la ronda hidráulica, a partir del cual se debe construir un camino peatonal y ciclo vía con un ancho mínimo de cuatro (4) metros. Esta última debe ser reglamentada como área libre de edificaciones, con tratamiento paisajístico y arborización con especies nativas.

d. Para los Ríos Suta y Lenguaque la ronda es de 60 mts a lado y lado del cauce de cada río, 30 de ronda hidráulica y 30 de ronda técnica de manejo y preservación en el sector que le corresponde al municipio de Ubaté.

e. No se permite la construcción de tambres ni de todas aquellas obras que impidan el libre curso de las aguas de quebradas y ríos.

f. Se debe realizar el estudio de recuperación de zonas pertenecientes a la laguna de Cucunubá y Palacio, delimitar y proteger las rondas que al momento están siendo parceladas, el cual se debe iniciar en un tiempo no mayor a un (1) año, contados a partir de la adopción del presente acuerdo.

**Parágrafo:** Se establece para las lagunas de Cucunubá y Palacio una zona de protección de 30mts de ancho a partir del nivel máximo de las aguas.

**Uso principal:** Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

**Uso compatible:** Recreación pasiva o contemplativa.

**Usos condicionados:** Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

**Usos prohibidos:** Usos agropecuarios, industriales, urbanos, loteo y construcción de viviendas, institucionales, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

## 1.2 ÁREAS RESERVAS FORESTALES

Son aquellas áreas de propiedad pública o privada que se destinan al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora.

### Áreas forestales protectoras

Su finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables.

En el municipio de Ubaté se definen las siguientes áreas:

**Uso Principal:** Conservación de flora y recursos conexos

**Uso compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

**Usos condicionados:** Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios.

**Usos prohibidos:** Usos agropecuarios mecanizados, industriales, urbanos, loteo y construcción de viviendas unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares, en agrupación e institucionales, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

### Áreas forestales protectora-productora

Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales, pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector.

En el municipio de Ubaté se definen las siguientes áreas:

**Uso principal:** Conservación y establecimiento forestal

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada.

**Usos condicionados:** Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales, agropecuario tradicional y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles.

**Usos prohibidos:** Agropecuarios tecnificados (Mecanizado), minería, industria, urbanización, e institucional, tala y pesca.

## 1.3 ÁREAS DE CONSERVACIÓN DE SUELOS Y RESTAURACIÓN ECOLÓGICA

Son aquellas áreas cuyos suelos han sufrido un proceso de deterioro, ya sea natural o antrópico, diferente de la explotación minera, que justifican su recuperación con el fin de rehabilitarlos para integrarlos a los suelos de protección natural o de producción.

Esta zona por sus condiciones climáticas y físicas es vulnerable a alterarse y a degradarse. Posee un relieve muy ondulado con erosión muy severa en algunas áreas

específicas de las veredas Guatancuy, Soagá, Volcán, Sucunchoque, Apartadero y la Patera (Cerro de Punta de Vega), que van desde pequeños surcos hasta grandes cárcavas. Su vegetación en la gran mayoría es de cobertura escasa; sus suelos son de bajo nivel de fertilidad, a excepción de una parte de las veredas Guatancuy, Soagá, Volcán y Sucunchoque. La precipitación en el área es baja y bastante irregular en su ciclo.

El manejo en esta área debe estar orientado a la recuperación de los suelos alterados y degradados y a la prevención de las causas que los afecten. Se debe iniciar un plan de manejo y control de erosión junto a una campaña de reforestación con especies nativas principalmente y exóticas que se adapten al medio de tal forma que cumplan la finalidad de conservación, paisajismo y recreación.

No debe permitirse la explotación forestal, la actual explotación de canteras sin planes de recuperación y la construcción de viviendas en forma masificada. Los terrenos que actualmente son aprovechados agrícola y ganaderamente, el Municipio, por intermedio de la UMATA debe capacitar a los propietarios en técnicas de labranza que no permitan la degradación de los suelos. Los sectores fuera del perímetro urbano y sanitario de los cerros de Santa Bárbara y San Luis son incluidos en éste tipo de área.

**Uso principal:** Conservación y restauración ecológica

**Usos compatibles:** Actividades agrosilvopastoriles

**Usos condicionados:** Agropecuarios, recreación en general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.

**Usos prohibidos:** Aquellos que generen deterioro de la cobertura vegetal o fenómenos erosivos: quemas, tala, rasa, rocería, minería, industria y usos urbanos como: loteo y construcción de viviendas unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares, en agrupación o institucionales.

Una vez recuperadas dichas áreas, podrán ser objeto de nuevos usos, siempre bajo el criterio del desarrollo sostenible.

## **1.4 ÁREAS DE PÁRAMO Y SUBPÁRAMO**

Son aquellas áreas ecológicas y bioclimáticas referidas a regiones montañosas por encima del límite superior del bosque alto andino.

### **a. Áreas de subpáramo**

2,800 a 3,000 m.s.n.m. (Zona sub.-páramo).

Presenta áreas con fuerte tendencia a la erosión en las veredas Guatancuy, Soagá, Volcán, Sucunchoque y Apartadero; por poseer escasa cobertura vegetal y unas pendientes muy pronunciadas en sus laderas.

La gran mayoría de las pocas corrientes de agua que son permanentes en el Municipio nacen en ésta zona, por lo cual es importante iniciar la adquisición por parte de la Administración Municipal de los terrenos que están alrededor de los nacimientos y concertar con los propietarios que tienen predios a lo largo del curso de agua, que cedan una franja de ancho igual a 3.00 Mts. a lado y lado, a partir del punto de nivel de aguas máximas; para encerrar con cerca viva y reforestar ésta área.

En el área comprendida entre éstas cotas, especialmente en las veredas Guatancuy, Soagá, Volcán y Sucunchoque; presenta otra franja de terreno que se caracteriza por tener un relieve moderadamente ondulado con pendientes mínimas a medias, los suelos superficiales presentan una capa aprovechable agrícolamente con profundidad efectiva moderadamente profunda, con drenajes internos lentos y externos rápidos; sensibilidad a la erosión de ligera a moderada; nivel de fertilidad de alta a mediana.

#### **b. Áreas de páramo**

Mayor a 3,000 m.s.n.m. (Zona Páramo).

En esta zona del Municipio no se permite la tala y rocería para la apertura de potreros para ganadería y explotación agrícola. Los cursos de agua serán protegidos y el municipio iniciará la adquisición de los predios donde nacen estos. Se establecerán controles para que la densidad de construcción de vivienda sea muy baja.

Definitivamente la vocación de ésta área será la de Conservación. Posee franjas de terreno con fuertes pendientes y gran tendencia a la erosión, en las cuales el Municipio debe iniciar la compra de predios y los trabajos de control de erosión y reforestación.

La Administración Municipal establecerá mecanismos para incentivar a los propietarios de estos terrenos, que no puedan ser adquiridos, para que efectúen los correctivos necesarios por iniciativa privada.

Declarar como zona de reserva forestal la franja de terreno que posee pendientes suaves y son explotados agrícolamente en forma técnica y adecuada, a la fecha de expedición del presente acuerdo, no podrán continuar con ésta actividad.

Para la áreas de páramo y subpáramo se definen los siguientes usos según el Acuerdo CAR No. 016 de 1998:

**Uso principal:** Protección integral de los recursos naturales.

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

**Usos condicionados:** Agropecuarios tradicionales bajo régimen de gradualidad hasta su prohibición en un máximo de 3 años, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o planta; infraestructura básica para usos compatibles, vías y captación de acueductos.

**Usos prohibidos :** Agropecuarios intensivos, industriales, minería, urbanización institucionales y otros usos y actividades, como la quima, tala y caza que ocasionen deterioro ambiental.

#### **1.5. ÁREAS DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS**

Son aquellas áreas delimitadas con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área protegida, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la conservación de la misma.

Debe ser una franja mínima de 10 Mts, a partir de la ronda o delimitación del área de conservación.

**Uso principal:** Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales.

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

**Usos condicionados:** Agropecuarios, frutales, pastos, aprovechamiento forestal de especies foráneas, captación de acueductos y vías.

**Usos prohibidos:** Institucionales, agropecuario mecanizado, recreación masiva y parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.

## **1.6. ÁREAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIOS PÚBLICOS**

Corresponde a las áreas identificadas por el municipio necesarias para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos.

Debe ser una franja mínima de 100 mts alrededor de la infraestructura de servicios.

Para la disposición final de residuos sólidos la franja mínima debe ser de 500 mts alrededor de la infraestructura.

**Uso principal:** Cementerios, sistemas de tratamiento de agua potable, frigoríficos, matadero municipal, plaza de ferias y exposiciones.

**Usos compatibles:** Infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal.

**Usos condicionados:** Embalses, infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, terminales de transporte y polideportivos municipales.

**Usos prohibidos:** Industria, minería, agropecuarios y vivienda campestre, individual y en agrupaciones e institucional.

## **2. ÁREAS AGROPECUARIAS**

Son aquellas áreas destinadas a la agricultura y/o ganadería. Se consideran tres categorías:

### **2.1 Suelos de uso agropecuario tradicional**

Son aquellas áreas con suelos poco profundos, pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad hidrológica.

**Uso principal:** Agropecuario tradicional, forestal y con labranza de conservación. Se debe dedicar como mínimo el 20 % del predio para uso forestal protector-productor, para promover la formación de la malla ambiental.

**Usos compatibles:** Infraestructura para la construcción del distrito de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunícolas y silvicultura.

**Usos condicionados:** Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin.

**Usos prohibidos:** Agricultura mecanizada, usos urbanos, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre e institucional, industria de transformación y manufacturera.

## **2.2 Suelos de uso agropecuario semimecanizado o semi-intensivo**

Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica, caracterizados por un relieve plano o moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo.

**Uso principal:** Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15 % del predio para uso forestal protector-productor para promover la formación de la malla ambiental.

**Usos compatibles:** Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras. Establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunícolas y vivienda del propietario.

**Usos condicionados:** Cultivos de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios.

**Usos prohibidos:** Usos urbanos, industriales y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre e institucional.

## **2.3 Suelos de uso agropecuario mecanizado o intensivo**

Comprende los suelos de alta capacidad agrológica en los cuales se pueden implantar sistemas de riego y drenaje, caracterizados por el relieve plano, sin erosión, suelos profundos.

**Uso principal:** Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10 % del predio para uso forestal protector para promover la formación de la malla ambiental.

**Usos compatibles:** Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario, trabajadores y usos institucionales de tipo rural.

**Usos condicionados:** Cultivos de flores, agroindustria, granjas avícolas, cunícolas y porcinas, minería a cielo abierto y subterránea, infraestructura de servicios y centros vacacionales.

**Usos prohibidos:** Industriales, usos urbanos y loteo con fines de construcción de vivienda e institucional.

## **3. ÁREA SUSCEPTIBLES DE ACTIVIDADES MINERAS**

Son las áreas de actividades mineras de materiales de construcción y agregados.

En el municipio de Ubaté estas áreas están localizadas en las veredas de Guatancuy (Zona Baja), Soagá (Zona baja) y Volcán bajo (suelos clase VI, VII, VIII), se permite con restricciones la explotación minera a cielo abierto de materiales de construcción.

El Departamento de Planeación Municipal podrá autorizar la explotación de canteras, una vez el interesado haya cumplido con los siguientes requisitos:

1. Plano topográfico del predio y de sus alrededores en 100 Mts. a la redonda referenciado a la Coordenadas Geográficas del I.G.A.C. e indicando: área y perímetro del predio, cotas de nivel, accidentes topográficos (Cursos de agua, arborización existente, vías y caminos) y límites de predios vecinos, indicando la localización de construcciones existentes. Tres (3) copias, tamaño pliego a escala 1:500, y tres copias de fotoreducción escala 1:5,000, tamaño carta, copia en diskette programa AUTOCAD.
2. Copia del estudio presentado a la CAR y Licencia Ambiental expedida por esta entidad.

#### **4. ÁREAS DE CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES**

Son franjas de terrenos localizados a lado y lado de las vías nacionales y regionales que acceden a la Ciudad conformados por predios con alta tendencia de desarrollo debido a la proximidad al casco urbano de Ubaté, son:

**a. Vía a Lenguaque:** Conformado por franjas mínimas de terreno de 100 mts de ancho a lado y lado de la vía, a partir del perímetro urbano y sanitario, hasta el Río Suta con área mínima de 2Ht y el 50% máximo de ocupación.

**b. Vía a Bogotá:** el conformado por franjas mínimas de terreno de 100 mts de ancho a lado y lado de la vía a partir del perímetro urbano hasta el puente sobre la Quebrada Chuquensía con área mínima de 2Ht y el 50% máximo de ocupación.

**c. Vía a Chiquinquirá:** el conformado por franjas mínimas de terreno de 100 mts de ancho a partir del perímetro urbano hasta el puente del río Ubaté, con área mínima de 2Ht y el 50% máximo de ocupación.

**Uso principal:** Servicio de ruta: Paradores, restaurantes y estacionamientos, industria y Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997.

**Usos compatibles:** Centros de acopios de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.

**Usos condicionados:** Comercio de insumos agropecuarios, agroindustria, centros vacacionales y zonas de tolerancia, operación de terminales de transporte terrestre de pasajeros y carga y estaciones de servicio.

**Usos prohibidos:** Minería, parcelaciones, institucionales y vivienda en general.

**Para todos los usos incluido el principal se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el municipio y la autoridad ambiental.**

**ARTÍCULO 64.** Para adelantar cualquier actividad permitida, en los predios con frente sobre las vías definidas como zonas de corredor de zona rural, se debe considerar el

tipo de sector donde se ubica y sus características actuales; mantener y asegurar la función de la vía mediante la construcción de calzadas de servicio, carriles de desaceleración, accesos y salidas de parqueos con amplia visibilidad mediante un aislamiento ambiental no menor a 20 mts a partir de la calzada de desaceleración.

## **5. EXPLOTACIONES BAJO INVERNADERO**

Las explotaciones que se desarrollen bajo invernadero, requieren el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental.

En cuanto a la ocupación del predio, los índices máximos serán:

- a. Área cubierta por invernaderos y usos complementarios 60 % del predio.
- b. Aislamiento en barreras perimetrales de aislamientos forestales 10 %
- c. Área de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo equivalente al 30 % del predio.

El Departamento de Planeación Municipal debe expedir las licencias que autoricen la implantación, el funcionamiento o la expansión de los cultivos de flores, previo concepto favorable de la CAR.

**ARTÍCULO 65.** Tanto los cultivos de flores que al momento están funcionando, como aquellos nuevos o que soliciten expansión del cultivo, deben cumplir con los siguientes requisitos:

Presentar el proyecto junto con sus objetivos, justificación, localización, accesos y ubicación geográfica del proyecto ligado a coordenadas reales I.G.A.C. para que pueda ser incorporado al sistema de información geográfico del municipio.

Determinación del área de influencia haciendo una descripción del estado inicial de referencia de la zona del proyecto y de su área de influencia; establecer la línea base de referencia del área del proyecto y elaborar el inventario de los recursos naturales existentes en el área de influencia y del proyecto, para lo cual deberá tener en cuenta lo siguiente:

### **2.1. ASPECTO BIOFÍSICO**

- Suelos: Características agrológicas y procesos erosivos.
- Hidrología: Fuentes superficiales y subterráneas, identificar estado actual.
- Aire: Calidad del aire, identificar fuentes de emisiones fijas, móviles y áreas fuentes.
- Clima (precipitación y evaporación)
- Flora: Tipos de cobertura vegetal e inventario.
- Uso actual de los suelos.
- Aptitud de uso
- Paisaje: Descripción de unidades paisajísticas
- áreas de reserva forestal, santuarios de flora y fauna, zonas de interés ambiental, cultural, histórico, etc.

### **2.2. ASPECTO SOCIO – ECONÓMICO**

- Unidades espaciales de funcionamiento
- Infraestructura de servicios (acueducto, alcantarillado, aseo, energía, etc.) análisis del cubrimiento y calidad
- Sistemas de comunicación (vías y otros)

### **2.3. ASPECTOS TÉCNICOS**

- Descripción detallada del proyecto
- Descripción de las obras actuales
- Análisis de la oferta y demanda de los Recursos Naturales a utilizar en el proyecto, tales como suelo, flora (forestales) y de agua, estableciendo el cálculo de necesidades y fuente (s) de abastecimiento (s) e indicando el tipo de uso del recurso hídrico, aprovechamiento del mismo y balance hídrico.
- Instalación de macromedidores para cobro del recurso hídrico subterráneo de acuerdo con las disposiciones de la CAR.

### **2.4. ANÁLISIS DE LOS COSTOS DEL PROYECTO Y AMBIENTALES**

- Presupuesto general de obras y Plan de Manejo Ambiental a ejecutar.
- Cronograma de ejecución del proyecto

### **2.5. EVALUACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES**

Este trabajo se debe elaborar para las etapas de construcción, funcionamiento y Clausura de la actividad.

- Identificación de los impactos ambientales negativos y positivos.
- Cuantificación y evaluación de los impactos ambientales.
- Criterios y Evaluación: Tipo de impacto, magnitud, duración, probabilidad de ocurrencia, indicador de impacto, tendencia, área de influencia, importancia social, ambiental y medidas de mitigación.
- Se debe tener en cuenta:
  - La línea base del área donde se desarrollará el proyecto.
  - Cambios en el paisaje natural.
  - Alteraciones a los recursos naturales renovables.

### **2.6. CAPACIDAD ASIMILATIVA DEL ENTORNO**

Establecer si puede o no el entorno asimilar el proyecto con sus impactos negativos.

- Proyección de las condiciones ambientales con el proyecto.
- Proyección de las condiciones ambientales con clausura del proyecto.
- Objetivo de la calidad del ambiente.
- Integración del proyecto al medio natural, social y económico.

### **2.7. PLAN DE MANEJO SANITARIO-AMBIENTAL**

- Medidas Preventivas, de Control, de Compensación y de Mitigación.  
Son las medidas a tener en cuenta y a desarrollar para cada medio alterado afectado a corto, mediano y largo plazo.

- Planes y/o programas de medidas preventivas, correctivas y de compensación.

- Manejo, conducción, aprovechamiento y descole de aguas lluvias y de escorrentía superficial.
- Planes y/o programas de mitigación ambiental, relacionadas con emisiones atmosféricas.
- Sistema(s) de tratamiento y disposición final de aguas residuales domésticas generadas en unidades sanitarias, casino(s) y servicios.
- Sistema(s) de tratamiento de aguas residuales industriales originadas en las actividades de lavado y desinfección de equipos, utensilios, tuberías, salas de post-cosecha y terrenos por el uso de agroquímicos.
- Diseño, ubicación, manejo y operación de sistemas de tratamiento de aguas contaminadas con agroquímicos (fertilización y fumigación), indicando el tipo de tratamiento con su justificación técnica, memoria de cálculos, manejo de lodos y características de influente y efluente y emisor final
- Sistema de almacenamiento, recolección, transporte, reutilización, reciclaje, tratamiento y disposición final de residuos sólidos domésticos, industriales, convencionales (cartón, plásticos de reposición de invernaderos, madera, etc.) y peligrosos (contaminados con plaguicidas) y de origen vegetal.
- Forma de aprovechamiento de residuos vegetales (compost, humus, etc.), indicando volúmenes, áreas a utilizar, sistema(s) de manejo, utilización de productos y subproductos de material final obtenido.
- Mecanismos para el manejo de eutroficación de cuerpos de aguas superficiales.
- Diseño paisajístico y de repoblación vegetal, indicando: Selección de especies.
- Técnicas silviculturales: Barreras ambientales, conservación forestal, métodos y densidad de plantación en las zonas verdes; adecuación y preparación del terreno (suelo) y manejo de la vegetación existente.
- Cantidad de vegetación a utilizar por especies y tamaños.
- Manual de mantenimiento de la repoblación.

## **2.8. PLAN DE CONTINGENCIA Y MONITOREO AMBIENTAL**

Son los planes de cumplimiento y monitoreo de las medidas de prevención, control, compensación y mitigación ambiental y de los eventos imprevisibles por riesgos naturales y/o humanos.

## **2.9. PLANOS Y ANEXOS**

- Certificación de la Departamento de Planeación del municipio si el uso del suelo en la zona propuesto es permitido, restringido o prohibido.
- Programa de Minimización y uso eficiente de plaguicidas, fertilizantes y agua.
- Listado de agroquímicos a utilizar.
- Plano de localización del área del proyecto a escala 1:10.000 con las coordenadas (X, Y) referidas al I.G.A.C.
- Plano topográfico del proyecto a escala 1:500 o 1:1.000 indicando su distribución espacial incluyendo el cuadro de áreas.
- Planos o mapas temáticos del proyecto sobre la misma base cartográfica.
- Plano de superposición del proyecto con el uso actual del suelo.
- Plano del diseño paisajístico y de repoblación vegetal.

- Plano del diseño(s) de sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos.
- Aerofotografía geointerpretada.
- Registro fotográfico del área del proyecto.

## **6. NÚCLEOS POBLADOS RURALES**

### **ARTICULO 66. CENTROS POBLADOS RURALES:**

Corresponden a las Agrupaciones de predios en áreas rurales, cuyas áreas individuales son inferiores a 4.000 mts<sup>2</sup>, se presentan en el plano N° RF - 7.

Se identifican: Volcán Bajo (área de riesgo por remoción de masas), Tausavita Baja, San Luis, Palo Gordo, Centro de Llano, Viento Libre - Las Brisas y Guatancuy.

**En el termino de seis (6) meses contados a partir de la fecha de vigencia del presente acuerdo el municipio delimitara los centros poblados rurales a través del levantamientos topográficos de cada uno.**

**Los centros poblados rurales se desarrollaran de acuerdo al plan parcial y no se permitirán nuevas construcciones en estos núcleos hasta tanto no se haya elaborado y aprobado el plan parcial correspondiente.**

**ARTÍCULO 67.** En Volcán Bajo, Viento Libre - Las Brisas: cualquier edificación requiere estudios especiales para evitar derrumbes y erosión. No se permiten pocetas ni construcciones de ningún tipo hasta tanto no se haya aprobado el plan parcial correspondiente.

Se requieren obras de prevención para eliminar riesgos y evitar que causen filtraciones hídricas; la administración Municipal con apoyo de las entidades correspondientes debe realizar estas obras, proceder a traslados de las viviendas que estén en riesgo y presentar proyectos de reubicación.

Los denominados Núcleos Poblados son asentamientos dispersos, localizados en suelo rural sobre áreas carentes de servicios públicos, que se han generado por procesos no planificados y están conformados por viviendas informales no consolidadas en la mayoría de los casos. Ver plano No RF- 7. En el municipio de Ubaté encontramos los siguientes:

La áreas de los núcleo o centros poblados pueden ser objeto de desarrollo con los siguientes usos:

**Uso Principal:** agropecuario y forestal.

**Uso Compatible:** servicios comunitarios de carácter rural.

**Usos Condicionados:** mejoramiento de vivienda, corredores urbanos interregionales.

**Usos Prohibidos:** urbano

### **Acciones**

La Administración Municipal realizará la delimitación catastral del asentamiento, con el fin de determinar el número real de predios con que cuenta el sector.

Durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la Administración Municipal brindará el sostenimiento de los servicios básicos.

La Administración Municipal, no permitirá ningún tipo de desarrollo que implique la ampliación del asentamiento y definirá su desarrollo a través de planes parciales.

La Administración Municipal, diseñara a través de la oficina de servicios públicos programas educación en el manejo y tratamiento de las basuras.

## **7. PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE**

**ARTÍCULO 68.** El desarrollo de las parcelaciones rurales debe tener en cuenta lo siguiente:

1. Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de 1 hectárea y su ocupación máxima será del 30% del predio tal como se determina en el siguiente cuadro:

ÁREAS	OCUPACIÓN MÁXIMA DEL ÁREA DEL PREDIO (Índice de Ocupación)		ÁREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
Agropecuaria Tradicional Cerro o Montaña	15%	20%	85%	80%
Agropecuaria Semimecanizada o Semintensiva Cerro o Montaña	15%	20%	85%	80%
De Recreación	15%	30%	85%	70%

2. Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (Áreas complementarias, vías). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.
3. El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.

## **ARTÍCULO 69. FRACCIONAMIENTO EN ZONA RURAL.**

El área mínima para fraccionamiento de un predio en zona rural, distinto al de parcelación campestre, y con destino a vivienda será de una (1) hectárea según el acuerdo 016 C.A.R.

**PARÁGRAFO.** Para las donaciones entre particulares la subdivisión mínima para construir vivienda será de ½ Hectárea.

## **ARTICULO 70. AREA INDUSTRIAL.**

Son áreas destinadas para la instalación y desarrollo de actividades industriales o manufactureras. Su localización se presenta en el plano No RF - 1

## **USOS**

**Uso principal.** Industrias CLASE II con procesos en seco que no generan impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia.

**Usos compatibles.** Industria CLASE I y actividades que generan mediano impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia.

**Usos condicionados.** Industrias CLASE III y actividades que generan impactos ambientales que puedan ser mitigados y controlados.

**Usos prohibidos.** Vivienda, parcelaciones rurales y centros vacacionales.

**Industria liviana a mediana de bajo impacto ambiental, clase II:**

Son fábricas o industrias de dimensiones medianas y bajo impacto ambiental, presentan restricciones de localización y uso.

- Procesos de manufactura o transformación mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, con demandas específicas de infraestructuras y servicios públicos.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados que pueden requerir estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
- Generación alta de empleo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.
- Aparición en sus alrededores de establecimientos comerciales, industriales y de servicios complementarios.

**Industria pesada de alto impacto ambiental, clase III:**

Son fábricas o industrias por lo general de tamaño medio, grande y muy grande, generan un alto impacto ambiental y urbanístico, por lo cual presentan restricciones especiales de localización, limitadas sólo a zonas industriales.

- Localización en edificaciones especializadas y funcionamiento con sistemas, maquinaria y laboratorios igualmente especializados.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos pesados que requieren estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
- Necesidad de sistemas y equipos para el control de la contaminación hídrica, atmosférica, sonora u otra, según los procesos utilizados, así como de aislamientos y franjas de control ambiental adecuados.
- Generación de áreas industriales y de servicios y comercios complementarios en sus alrededores.

Desde el punto de vista de ocupación, el desarrollo de actividades industriales, en las áreas de corredor vial se servicios rurales tendrán el uso condicionado y deben contemplar los siguientes parámetros:

1. Área mínima del predio: dos (2) hectáreas

2. Un índice de ocupación máximo del 50% del área total del predio y el resto debe ser para reforestación con especies menores.
3. Perfiles viales. Parqueaderos, carriles de desaceleración en las vías de carácter nacional, departamental y municipal.
4. Industria jardín: Industria con áreas verdes al frente y cerramiento frontal transparente.
5. Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
6. Minimización y reuso del recurso hídrico.
7. Establecimiento de captaciones aguas debajo de la fuente receptora del vertimiento y dentro de la zona de mezcla.
8. Aislamientos sobre vías de por lo menos 15 metros y con predios vecinos de por lo menos 10 metros.
9. Áreas para saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.
10. Disponibilidad inmediata de servicios (agua, alcantarillado, energía y aseo).
11. Sistema individual de tratamiento de aguas residuales.

Para todos los usos incluido el principal, previstos para estos fines, se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por la CAR.

### **TÍTULO III COMPONENTE URBANO DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

#### **CAPÍTULO I OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS ESPECIFICAS**

##### **ARTÍCULO 71. OBJETIVOS:**

1. Conformar de espacio urbano congruente con la ubicación estratégica del Municipio como cabeza de Región y propiciar su desarrollo armónico y coordinado.
2. Dar prioridad de atención a áreas localizadas dentro del Perímetro Urbano para promover un mercado equilibrado de la tierra y un uso racional de servicios, controlando la especulación del valor del suelo, la expansión urbana en áreas de calidad agrológica y la urbanización ilegal, generando así, un mayor acceso de la comunidad a la vivienda organizada y a los espacios libres a que tiene derecho.
3. Estimular el desarrollo de áreas no urbanizadas ubicadas dentro del perímetro urbano, en concordancia con la ejecución del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.

4. Definir en la Zona Urbana, áreas para vivienda de interés Social y mejoramiento progresivo, para suplir déficit de vivienda para población de escasos recursos y mejorar sus condiciones habitacionales, con apoyo de la participación comunitaria.
5. Promover la densificación de la Zona Urbana consolidando las áreas en proceso de desarrollo y favoreciendo la racional intensificación del uso en armonía con la dotación equilibrada de espacios públicos y comunitarios.
6. Clasificar y reglamentar los diferentes sectores de la Zona Urbana controlando su uso y las nuevas edificaciones. Esta clasificación incluye asentamientos de interés social.
7. Establecer proyectos y programas que busquen la calidad del espacio público y la participación comunitaria en su construcción y mantenimiento, determinando su función y un diseño armónico y amable para los ciudadanos.
8. Crear un sistema vial organizado y jerarquizado que evite el tránsito pesado por el centro urbano y se controlen los impactos negativos.
9. Planificar integralmente el desarrollo urbano definiendo la normativa urbanística como único instrumento guía de la construcción del territorio.
10. Definir los patrones de distribución de la población en el territorio y prever las acciones para su adecuada habilitación y equipamiento.
11. Revitalizar la ciudad construida mediante proyectos de aprovechamiento de vacíos urbanos existentes y de renovación, que generen vivienda, infraestructura y equipamientos complementarios.
12. Asegurar la preservación del patrimonio construido para que sea posible su disfrute como bien cultural.
13. Espacializar y articular las decisiones de ordenamiento con la programación de la inversión pública.
14. Recuperar la dimensión de lo público, como guía principal en la construcción de la ciudad, asegurando su apropiación por parte de los ciudadanos.
15. Consolidar la estructura urbana existente, protegiendo las áreas residenciales y privilegiando el barrio como unidad social básica.
16. Aprovechar las zonas de actividad comercial, de manera que ordenen el territorio y acerquen el empleo y los servicios a las comunidades.

**ARTÍCULO 72.** Para el cumplimiento de los Objetivos enunciados, se acuerdan las siguientes Estrategias:

1. Buscar, prioritariamente, la **CONCERTACION** de propietarios de predios afectados por el desarrollo de proyectos de conjunto, particulares y de servicios urbanos como son El centro de Acopio Regional, el Terminal-Paradero de Transporte de Pasajeros Intermunicipal, terminal de carga, la Vía Perimetral, el Espacio Público, las Áreas de Protección de Recursos Naturales, en general los proyectos de beneficio general requeridos para el mejoramiento del centro de la ciudad.

2. Estimular el desarrollo de predios no desarrollados ubicados dentro del Perímetro Urbano con densidades medias y altas y cesiones de espacio público que equilibren las necesidades comunitarias de espacio público favoreciendo la racional distribución, ocupación y uso.

3. Promover, en las manzanas tradicionales, el englobe y desarrollo de lotes con amplio fondo y frentes angostos, para lograr una mayor densidad (Viv/Ha), y un control de espacios libres en centros de manzana mediante mecanismos comunitarios de concertación, dados por el sistema de agrupación.

### **ARTÍCULO 73 . ZONAS DE RESERVA DEL COMPONENTE URBANO (Z. R. C. U).**

Las áreas de reserva del componente urbano son las siguientes:

1. Ronda de quebradas, vallados y canales del distrito de riego de Ubaté en una franja mínima de 7.00 mts a cada lado ( ver plano No UF- 9) .
2. Ronda del río Ubaté sector urbano en una franja mínima de 30mts a cada lado.

Los usos de estas áreas son los siguientes:

**Uso principal:** Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

**Uso compatible:** Recreación pasiva o contemplativa.

**Usos condicionados:** Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación.

**Usos prohibidos:** Industriales, urbanos, loteo y construcción de viviendas, institucionales.

3. Un área de reserva específica, circundante a la capilla del Cerro de Santa Bárbara, con un radio de 200 Mts. En esta área no se podrá autorizar ninguna construcción diferente a las recreativas pasivas.
4. Todas las áreas de los cerros del sur del Municipio, involucradas dentro del perímetro urbano y ubicadas por encima de la cota 2.610 sobre el nivel del mar. En estas áreas no se podrá autorizar ninguna construcción diferente a recreación pasiva.
5. Las zonas verdes indicadas en el Plano de Zonificación y las que la Administración afecte para el Plan Vial, la creación de espacio público y construcción de proyectos de servicios urbanos.

## **CAPÍTULO II REGLAMENTACIÓN DEL SISTEMA VIAL**

**ARTÍCULO 74.** Las vías se clasifican jerárquicamente según su función y ancho entre parámetros así:

**Sistema Arterial Urbano o principal:** Comprende las siguientes vías:

**VU-1:** Ancho mínimo de 30 metros, corresponde a la Perimetral Oriental (carrera 2ª), la cual es conexión regional y recibe el tráfico de la vía Nacional, permitiendo su desviación del casco urbano. Esta vía, para asegurar su función, debe complementarse con calzadas paralelas de servicio.

**VU-2:** Ancho mínimo de 24 metros, son vías colectoras e integrantes del anillo vial principal, conforma la red básica del Municipio que permite la conexión de sectores distantes y movilizan la mayor parte del volumen de tránsito.

**VU-3:** Ancho mínimo de 15 metros actúa como eje distribuidor de tráfico, permite el desahogo de los diferentes sectores urbanos y se conecta con las vías anteriores.

**VU-4:** Ancho mínimo de 12 metros, Vía que a partir de la vía colectora principal, penetra a sectores urbanos homogéneos, distribuyendo el tráfico al interior de estos sectores. Corresponden al anillo vial que bordea el casco urbano tradicional y a vías propuestas que aseguran acceso a nuevos desarrollos.

**2. Sistema local:** Comprende los siguientes tipos de Vías:

VU-5: Ancho mínimo de 10 metros

VU-6: Ancho mínimo de 9 metros

VU-7: Ancho mínimo de 7 metros (vehicular restringida)

VU-8 : Ancho mínimo de 4 metros (peatonal)

**ARTÍCULO 75.** Los diseños mínimos de las vías del Plan Vial Urbano son:

- **Vía Urbana 1 (VU-1).** Perimetral y conexión regional.

Ancho 30 Mts. , esta vía esta conformada por dos calzadas de 10 mts cada una de tres carriles, un separador de 3 mts. , andenes de 3.5 mts. Adicionalmente se exige en cada uno de los costados, una vía de servicio con ancho total de 12 mts, mínimo conformada por una calzada de 7.5 mts y un andén de 4.5 mts. (2 de zona verde y 2,5 mts de zona dura). Esta vía de servicio será utilizada para acceso a la vía principal y parqueo temporal mediante bahías diseñadas previa aceptación de la Departamento de Planeación.

- **Vía Urbana 2 (VU-2).** Vía arteria de conexión de sectores,

Ancho 24 mts, conformada por dos calzadas de 7.5 mts cada una, de dos carriles, un separador de 3 mts, andenes de 3 mts (zona verde de un metro y zona dura de 2 mts.). Adicionalmente, donde el espacio lo permita estará dotada de bahías de parqueo paralelo, previa aceptación de la Departamento de Planeación.

- **Vía Urbana 3 (VU-3)** Vía colectora principal.

Ancho 15 Mts. , esta conformada por una calzada de 9 mts. de tres carriles, andenes de 3 mts. (zona verde un metro y zona dura 2 mts).

La Administración Municipal podrá autorizar diseño alternativo que tenga el ancho total, calzada de 7,5 mts, parqueo en bahía paralela y/o ciclo vía sin exceder 2,5 mts a un costado de la vía y según desarrollo del sector.

La carrera 3ª, vía VU-3 tendrá un diseño especial, su función principal es como Avenida Parque que relaciona zonas verdes de cesión del Sector, sistemas peatonales y ciclo vía.

- **Vía Urbana 4 (VU-4)**

Ancho 12 mts. esta vía esta conformada por una calzada de 7,0 mts de dos carriles, andenes de 2,50 mts con islas de árboles cada 15 metros mínimo.

- **Vía Urbana 5 (VU-5).** Vía domiciliaria vehicular, permite el acceso a predios. Ancho 10 mts; conformada por una calzada de 6 mts y andenes de 2,0 Mts.

- **Vía Urbana 6 (VU-6).** Vía domiciliaria vehicular Ancho 9 mts conformada por una calzada de 5 mts, andenes de 2mts. Su trafico debe tener un sólo sentido; esta vía no podrá exceder los 150 mts de largo y debe garantizar su conexión con vías locales de mayores especificaciones. La Departamento de Planeación podrá exigir un ancho de calzada mayor para tráfico local en dos sentidos o para longitud mayor sin exceder los 300 mts.

- **Vía Urbana 7 (VU-7).** Vía domiciliaria peatonal ocasional vehicular. Ancho 7 mts Calzada de 4 mts y andenes de 1,50 mts. Esta vía no podrá exceder los 80 mts de largo y debe garantizar su conexión con vías locales de mayores especificaciones. No se permite parqueo y debe tener un solo sentido.

- **Vía Urbana 8 (VU-8).** Vía peatonal local que permite el desplazamiento exclusivo de peatones dentro de los diferentes barrios del Municipio. Ancho total 4 mts y longitud máxima de 30 mts.

**PARÁGRAFO.** Las vías rurales principales tendrán mínimo un ancho no menor a 12 mts y consideraran en su diseño además de una calzada de mínimo 7,5 mts, cunetas, espacios peatonales y opciones de ciclo vías. Las vías locales o secundarias rurales tendrán entre 9 y 6 mts de ancho según su función, importancia de flujos peatonales y vehiculares y condiciones geológicas y topográficas.

**ARTÍCULO 76.** Cuando se realice y autorice un nuevo desarrollo en la zona Rural debe preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

**ARTÍCULO 77.** Afectase en un radio no menor de 50 mts, los terrenos localizados en las inmediaciones de las intersecciones de las vías principales del Plan Vial. Estas afectaciones se mantendrán hasta tanto no se hayan hecho los estudios y definido específicamente el área afectada requerida para la intersección.

**ARTÍCULO 78.** La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

- Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
- Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de la vía.
- Por expropiación según lo determina la Ley.

**PARÁGRAFO :** La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades que establezca la Administración en el PLAN DE DESARROLLO para la realización de las obras.

**ARTÍCULO 79.** Las obras correspondientes al Plan Vial Principal serán adelantadas por el Municipio y su costo se podrá recuperar por el sistema de Valorización, de acuerdo al estatuto de Valorización vigente o por Plusvalía según lo fijado por la ley al

respecto. Para los efectos se establece que existe armonización entre el Acuerdo 018 de Junio 15 de 2.001 (Plan de Desarrollo Municipal) y el Plan de Ordenamiento Territorial.

**PARÁGRAFO 1.** Facultase al Alcalde Municipal para priorizar y reprogramar las obras del Plan Vial Principal y demás incluidas en el plan de valorización aprobado mediante Acuerdo 011 de 2.001. Con base en estas facultades el Alcalde Municipal podrá disminuir el número de obras y/o adicionar obras nuevas y establecer mecanismos de financiación, siguiendo los lineamientos y acuerdos con los entes cofinanciadores del plan de valorización. El valor del plan de valorización será el que resulte de los estudios que realice la Administración Municipal siguiendo directrices de los entes cofinanciadores.

**PARÁGRAFO 2.** En virtud de las facultades anteriores, el Alcalde Municipal no podrá sobrepasar el monto distribible aprobado por el Acuerdo 018 de 2.001 y por el contrario deberá buscar esquemas financieros que permitan reducir el monto distribible. La reprogramación del plan de valorización deberá consultar las directrices y estrategias del plan de ordenamiento territorial y el plan de desarrollo proyectando el Tercer Milenio y la concertación con la comunidad beneficiada ya sea en asamblea general o a través de sus representantes en la junta de vigilancia.

**ARTÍCULO 80.** La construcción y/o pavimentación de las vías que no pertenecen al Plan Vial Principal, será adelantada por el Municipio y/o por la comunidad previo acuerdo con los vecinos y su costo también podrá ser objeto de recuperación por el sistema de valorización o a través del Fondo Rotatorio de Vías que se establecerá para el caso. En nuevos desarrollos deben ser construidas y cedidas por el urbanizador responsable.

**ARTÍCULO 81.** Para los nuevos desarrollos, las vías deben cumplir con las especificaciones indicadas en este Acuerdo y específicamente en este capítulo. En los sectores desarrollados, cuando el ancho lo permita debe cumplirse con dichas especificaciones. En caso de que el ancho de vía existente sea menor al especificado, o que incluya canales o cuerpos de agua o arborización que deban conservarse, el Departamento de Planeación, deberá realizar un estudio para definir la función adecuada y proponer un diseño que en lo posible debe considerar arborización y andenes suficientes.

**ARTÍCULO 82.** La parte de afectación a construcciones por vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta que se determine la construcción integral de la vía como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario previo estudio de la menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exige el ancho mínimo previsto en el presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 83.** Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, debe prever un sistema vial local que se integre a la malla vial actual y propuesta en el Plan Vial, asegurando la continuidad y el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto y la longitud máxima prevista según el tipo de vía.

**PARÁGRAFO 1.** Las vías locales de tipo vehicular no deben atravesar las zonas verdes de los parques de Sector ni de los que se definan en el Plan Parcial de espacio Público.

**PARÁGRAFO 2.** Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial Secundario, mencionadas en el Artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles, sumideros y zonas verdes arborizadas o islas de árboles según estudio de espacio público y previa autorización de la Secretaria de Planeación. Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la Secretaría de Obras Públicas del Municipio.

**ARTÍCULO 84.** Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, esté afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 10% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

**ARTÍCULO 85.** Las vías VU-1, VU-2, VU-3 y VU-4 son vías del Plan Vial Arterial del Municipio y son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del Plan Básico de Ordenamiento.

**PARÁGRAFO.** Descripción de Corredores de las Vías del Sistema Arterial Urbano o Principal.

**1. Vía Urbana 1 (VU-1).** Perimetral y conexión regional:

Corresponde al trazado que se inicia en la Vía Nacional en el Sector del Cerrito, toma el eje del Colector Oriental sigue por el predio identificado con el número 02106, hasta encontrar la vía la Favorita en el sector norte del casco urbano, continua por su eje y su prolongación interceptando la Vía Regional a Lenguazaque y concluyendo en la Vía Nacional a Chiquinquirá, a la altura de los predios números 1059 (oriente de la Vía) y 1251 y 020305 (occidente de la vía).

**2. Vía Urbana 2 (VU-2).** Vías arterias de conexión de sectores.

**2.1. Vías que conectan con las vías nacionales y regionales:**

- a Corresponde al ancho de vía que hace parte de la vía nacional entre la vía a Cucunubá y la Virgen en el punto que intercepta la carrera 4.
- b Corresponde al ancho de vía de la carrera 4 entre la calle 10 y la vía Perimetral (vía a Lenguazaque)
- c Corresponde al ancho de vía de la carrera 7 entre la calle 12 y la Perimetral (vía a Chiquinquirá)
- d Corresponde al ancho de vía de la calle 5 entre la carrera 11 y el río Ubaté (vía a Carupa)

**2.2. Corredores propuestos**

- a Calle 17 entre la vía a Lenguazaque y la vía al Volcán, intercepta la Vía Chiquinquirá a la altura del perímetro urbano, sector noroccidental.
- b Calle 14 A entre vía Perimetral y vía a Lenguazaque.
- c Calle 11 entre la carrera 4 y la Perimetral.
- d Calle 4 (Vía Altamira) entre la carrera 4 y la Perimetral.

### **3. Vía Urbana 3 (VU-3) Vía colectora principal.**

#### **3.1. Vías Longitudinales:**

- a Carrera 11 entre el acceso al colegio La presentación y la calle 4, continúa por la carrera 11 y hasta llegar al puente sobre el río Ubaté (Vía Volcán)
- b Carrera 9 entre calle 12 y calle 17
- c Carrera 6 entre la calle 15 A (Plaza de Mercado) y la calle 17
- d Carrera 4A entre la carrera 4 y la Perimetral
- e Carrera 3 desde la calle 4 hasta la calle 17

#### **3.2. Vías Transversales:**

- a Calle 17 entre la Perimetral y vía Lenguazaque
- b Calle 15A entre la Perimetral y la Vía a Volcán pasando por el costado sur de la plaza de mercado
- c Calle 7 entre la carrera 4 y la Perimetral (Carrera 2ª)
- d Calle 16 entre la vía Chiquinquirá y la Carrera 4

### **4. Vía Urbana 4 (VU-4)**

#### **4.1. Vías Longitudinales:**

- a Carrera 10 entre calle 12 y calle 17
- b Vía del cementerio (costado occidental) entre calle 4 y la vía a los tanques del acueducto (Sector San José).
- c Carrera 4 entre calle 10 y la Virgen

#### **4.2. Vías Transversales:**

- a Calle 12 entre carrera 11 y carrera 4
- b Calle 9 entre carrera 4 y carrera 2 (Perimetral)
- c Calle 4 entre carrera 11 y carrera 4

#### **4.3. Circuito vial sector Santa Bárbara**

**ARTÍCULO 86.** Para asegurar la coherencia del Sistema Vial Municipal se deberán tener las siguientes consideraciones:

1. Mantener la continuidad de las vías VU-1, VU-2, VU-3 y VU-4; con los anchos indicados en el presente Acuerdo.
2. Las vías del sistema Vial Secundario deberán tener solución de continuidad, o cuando se requiera, se hará la construcción de volteadero con un radio mínimo de 10 (diez) metros u otra forma que evite embotellamientos y cruces con la Perimetral.
3. La Secretaria de Planeación podrá exigir solución específica de acuerdo al desarrollo del sector.

**ARTÍCULO 87.** Para proteger el casco urbano localizado dentro de los límites de las Calles 4ª y 12 y las Carreras 4ª y 11, no se permite el tráfico pesado ni de servicio intermunicipal por las vías de carácter local dentro de esta área. El anillo conformado por dichas vías será el colector de este tipo de tráfico que finalmente mediante vías principales del Plan Vial lo encausará a la Perimetral municipal.

**ARTÍCULO 88.** Facúltese al Alcalde Municipal para contratar en un tiempo no mayor a dos años, los estudios necesarios que definan en terreno el trazado y diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 89.** La administración municipal, adoptará en un plazo no mayor a seis (6) meses, una vez aprobado el presente acuerdo, los estudios correspondientes a la posibilidad de trazado y construcción de la vía perimetral o variante municipal por el costado Oriental u occidental, según conveniencia de los estudios aplicados.

**ARTÍCULO 90.** La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

- Cantidad y flujo de tráfico
- Ancho de vías y características de su diseño
- Preservación del área de conservación y las áreas residenciales
- Características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

**ARTÍCULO 91. Sistema Peatonal:**

Determinese como corredor peatonal la carrera séptima (7) entre la calle 6ª, calle 10ª y calle 12 A.

El Municipio podrá complementar este corredor con otras peatonales que permitan fortalecer los recorridos característicos de la población y comuniquen, entre otros, la Capilla de Santa Bárbara con el centro, y este a su vez con la Plaza de mercado y con el Parque a construir en la ronda técnica del Río Ubaté y Zona Oriental del Municipio.

**PARÁGRAFO 1.** El ancho actual de las vías construidas no podrá disminuirse, sino que se adaptara al nuevo diseño.

**PARÁGRAFO 2.** Facúltese al ejecutivo para contratar los diseños del sistema peatonal y la construcción en un plazo no mayor a cinco (5) años, este podrá adelantarse por etapas y debe estar incorporado en el Plan de Zonas Verdes y espacio público señalado en este Acuerdo, preferiblemente después de que esté en servicio la carrera segunda.

**PARÁGRAFO 3.** Para la carrera séptima entre calles sexta y once, se adelantará la ampliación y adecuación de andenes.

**ARTÍCULO 92. Ciclo Rutas.**

El Municipio estudiara, reglamentara y construirá un sistema de ciclo vías y/o sistemas peatonales ocasionales y de uso permanente en sectores rurales, urbanos e intermunicipales teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Que permitan recorridos turísticos y recreativos
- Que faciliten recreación pasiva y aprovechamiento de características del paisaje.
- Que preserven los recursos naturales existentes
- Que contribuyan a la protección, mantenimiento y control del espacio rural y de los bosques y áreas de protección de los recursos de agua de superficie.
- Que comuniquen los parques naturales y las rondas del río Ubaté y de las Lagunas existentes en el Municipio.

**PARÁGRAFO 1.** Facúltese al Alcalde para contratar los estudios, diseños y construcción de las ciclo-vías en un plazo no mayor a cinco (5) años. Este estudio estará incorporado al Plan Parcial de Zonas Verdes y espacio público y podrá adelantarse por etapas.

**PARÁGRAFO 2.** Facúltese al Alcalde para que en un término no mayor a dos (2) años realice el estudio del revestimiento en piedra, concreto y/o ladrillo del canal las Cardas y demás canales naturales que estén dentro del perímetro urbano y se contemplen como obras prioritarias del municipio, pueden ser ciclovías, ciclorutas y/o peatonal.

**ARTÍCULO 93.** El municipio Incentivará, al Sector Privado, para que en un período no mayor a dos (2) años; se emprendan los estudios necesarios para compra del lote, diseño y construcción del terminal de paso (paradero intermunicipal) de transporte de Ubaté, considerando:

1. Su localización debe ser en sector de nuevo desarrollo, especialmente en el área de influencia sobre la futura carrera 2ª costado occidental, ZONA DE SERVICIOS URBANOS CARRERA SEGUNDA, según los estudios lo determinen y las demás disposiciones sobre la materia, en especial el decreto No. 2762 del 20 de diciembre de 2.001 emitido por la Presidencia de la República.
2. El predio debe tener área suficiente para asegurar el servicio de todas las empresas que cruzan por el Municipio atendiendo el transporte de pasajeros.
3. El desarrollo del proyecto debe considerar aislamientos mínimos de 7 metros contra predios vecinos y tratados como zonas verdes arborizadas protegidas y, antejardín o retroceso sobre vía local de acceso de mínimo 8 metros tratado como zona dura.
4. Debe solucionar el acceso peatonal de tal forma que sea fácil y se eviten accidentes
5. Asegurar ingreso de vehículos transportadores de pasajeros en forma independiente de la accesibilidad de usuarios, asegurando diseños especiales para no entorpecer el libre tránsito por la Vía principal del Plan Vial a la cual se vincule.
6. El terminal no debe considerar la atención de problemas de mecánica ni de servicios a automotores en su interior. Cada empresa debe atender estos servicios y los de garaje en predios que se ubicaran en sector fijado para estas actividades.
7. El terminal debe prever un área comercial de servicios al usuario.
8. Las demás requeridas para un eficiente servicio.

### **CAPITULO III CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO URBANO**

**ARTICULO 94: ZONAS RESIDENCIALES DE CONJUNTOS O AGRUPACIONES: (Z. R. C. A)**

Son aquellas conformadas por varias edificaciones de unidades unifamiliares,

bifamiliares o multifamiliares, que comparten áreas o estructuras comunales plasmadas en el régimen de copropiedad.

#### **ARTÍCULO 95: ZONAS DE USO COMERCIAL: (Z. U. C.)**

Son aquellas zonas o áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados al uso comercial o de intercambio de bienes y servicios (Ver Plano UF- 6). Se puede distinguir los siguientes tipos de establecimientos comerciales:

##### **Comercio de cobertura local, clase I:**

Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector dado. Se trata en general de locales abiertos en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda:

##### **Comercios de cobertura municipal o zonal, clase II:**

Comprende usos comerciales de intercambio de bienes o servicios de consumo que suplen demandas especializadas y generales de la comunidad de toda la zona urbana municipal.

- Venta de servicios o de bienes al detal en locales especializados para el uso comercial, con exigencia eventual de vitrinas y bodegas.
- Por su tamaño, pueden requerir zonas de estacionamiento para clientes y formas variadas de acceso vehicular para cargue y descargue de mercancía, así como de otros tipos de infraestructuras específicas según el tipo de bien o servicio comercializado.

##### **Comercios de cobertura regional, clase III:**

Comprende usos comerciales orientados a satisfacer las demandas de bienes y servicios generada más allá de los límites municipales, es decir, con atracción sobre otros municipios de la región. Estos tipos de comercios pueden darse agrupados en centros comerciales o empresariales que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas y comparten áreas y servicios comunales; o en establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes y/o servicios (almacenes por departamentos, centros de exposición y similares). Por sus características físicas y funcionales, estos tipos de comercio generan un impacto ambiental, social y urbanístico alto, que requieren soluciones o tratamientos especiales.

#### **ARTÍCULO 96: ZONAS DE USO INSTITUCIONAL: (Z. U. I)**

Son aquellas áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la prestación de cierto tipo de servicios colectivos necesarios para el funcionamiento de la sociedad (Ver Plano UF - 1). Estos servicios son básicamente:

- Asistenciales o de salud
- Educativos
- Administrativos
- Culturales
- De seguridad

- De culto

De acuerdo con su cobertura, los usos institucionales se clasifican de la siguiente manera:

**Usos institucionales locales clase I:**

Comprende servicios de primera necesidad y cobertura local. Se consideran de bajo impacto arquitectónico, urbanístico y ambiental, siendo por tanto compatibles con otros usos urbanos. Estos servicios son, entre otros:

- Asistenciales: Puestos de salud, dispensarios, sala cunas y centros comunales
- Educativos: Guarderías y jardines infantiles
- Administrativos: Notarías y servicios aislados de administración pública
- De seguridad: Puestos de policía
- De culto: Capillas de barrio y salas de culto.

**Usos institucionales de cobertura municipal clase II:**

Comprende servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda de la comunidad de toda la zona urbana municipal, se desarrollan por lo general en edificaciones especializadas. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico mediano, aunque su impacto ambiental es bajo. A esta clase corresponden, entre otros, los siguientes usos:

- Asistenciales: Centros de salud, clínicas pequeñas, ancianatos y hogares de paso.
- Educativos: Escuelas y colegios de enseñanza básica, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica, conventos y similares.
- Administrativos: Edificios destinados a la administración pública municipal en conjunto (alcaldía y secretarías), centros de atención a usuarios de servicios públicos, terminales de transporte municipal.
- Culturales: centros o casas culturales, teatros, auditorios, museos y bibliotecas públicas.
- De seguridad: Estaciones y subestaciones de policía y bomberos.
- De culto: Templos parroquiales y sedes de diferentes cultos.

**Servicios institucionales de cobertura regional clase III:**

Comprende servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda generada más allá de los límites municipales, es decir, en otros municipios de la región. Ellos se desarrollan en edificaciones especializadas, generan alta afluencia de usuarios, requieren zonas de estacionamiento para empleados y visitantes, son generadores de tráfico y congestión y propician la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico alto, aunque su impacto ambiental es bajo a medio. A esta clase corresponden, entre otros, los siguientes usos:

- Asistenciales: Hospitales y clínicas generales
- Educativos: Colegios y establecimientos de educación superior con más de 500 estudiantes por jornada.
- De seguridad: Cuarteles, cárceles y similares.

Los predios y/o urbanizaciones de tipo institucional tendrán las mismas afectaciones y cesiones mencionadas para el uso residencial, con las diferencias en sus proporciones establecidas en este acuerdo.

## **ARTÍCULO 97: ZONAS DE USO INDUSTRIAL:(Z. U. IND)**

### **Industria artesanal, clase I:**

Son pequeñas fábricas o industrias de bajo impacto ambiental y urbanístico, por lo cual se consideran compatibles con otros usos. En general, se ubican en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar. correspondiente a usos condicionados dentro de la zona comercial o residencial transitoriamente mientras se produce su reubicación según el artículo 126 de este acuerdo.

## **CAPITULO IV TRATAMIENTOS DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO**

**ARTÍCULO 98.** Los tratamientos de desarrollo del suelo urbano del municipio de Ubaté son:

1. Tratamiento de conservación urbanística y arquitectónica
2. Tratamiento de desarrollo
3. Tratamiento de consolidación
4. Tratamiento de mejoramiento integral
5. Construcción de vivienda de interés social

## **ARTÍCULO 99. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA Y ARQUITECTÓNICA.**

### **ZONA HISTÓRICA – CULTURAL CON TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. (Z. H. C. T. C.)**

**ARTÍCULO 100.** Las normas generales para esta Área se fijan en el **CUADRO No. 5**, anexo al presente Acuerdo y se complementan con las fijadas en este Capítulo.

**ARTÍCULO 101.** Autorízase al Alcalde para adelantar estudios pertinentes para la clasificación de construcciones que deben ser conservadas como patrimonio histórico – cultural del Municipio, en plazo no mayor a un año, a partir de la sanción del presente Acuerdo.

La Junta de Planeación con asesoría de un especialista y según la clasificación y normas indicadas en este Capítulo, debe analizar estudios, solicitudes y proyectos que se propongan en ésta ÁREA y considerar según el valor histórico y/o arquitectónico, la acción permitida.

Se evaluarán las propuestas en todos sus aspectos para garantizar la calidad urbano - arquitectónica y la conservación del ÁREA.

**ARTÍCULO 102.** Todas las construcciones localizadas en el ÁREA de Conservación deberán mantener los elementos arquitectónicos y los materiales originales de fachada.

Las nuevas construcciones que se realicen dentro de este sector deben empatar en paramento y alturas con las edificaciones vecinas; en el tratamiento de sus fachadas deben hacer uso de conceptos y materiales tradicionales del Municipio.

**ARTÍCULO 103.** En ningún caso se podrá demoler una edificación clasificada como de conservación. La demolición sólo podrá ser autorizada mediante licencia de Planeación Municipal cuando las condiciones físicas, sanitarias y ambientales de la edificación no permitan su adecuación o restauración y se ajuste a lo establecido por el Código de Policía.

La construcción nueva que se realice debe cumplir con las especificaciones volumétricas de la construcción demolida y cumplir con las normas fijadas en el presente capítulo.

**PARÁGRAFO.** Incurrir en causal de mala conducta y por ende falta disciplinaria el funcionario que conceda permiso o licencias de demolición contrariando el presente artículo.

**ARTÍCULO 104.** Todo inmueble declarado como Patrimonio Histórico – Cultural de estricta conservación, tendrá los siguientes beneficios y exenciones:

- a. Para efectos de tarifas de Servicios Públicos se clasificará como de Estrato Uno (1)
- b. Tendrá prelación en proyectos de desarrollo cultural, de restauración y conservación.
- c. Estará exento el 50% del cobro del impuesto predial
- d. Estará exento del 50% por contribuciones de valorización y plusvalía de la tarifa plena.
- e. Las actividades que se realicen en ellos deben ser de carácter cultural, residencial o turística y estarán exentos de impuestos de industria y comercio, siempre y cuando cumplan con todas las condiciones normativas exigidas para la estricta conservación.

**ARTÍCULO 105.** Todo proyecto que se proponga en ésta ÁREA debe presentar para su estudio, manzana catastral indicando la localización, levantamiento de las construcciones existentes, estudio fotográfico de la(s) cuadra(s) donde se ubica y del interior de la construcción original y señalamiento de las modificaciones o mejoras que se desean hacer junto con el proyecto arquitectónico y estructural propuesto.

**ARTÍCULO 106.** Para el desarrollo y mantenimiento del ÁREA se definen 3 Niveles:

**Nivel 1: Estricta Conservación:**

Incluye las construcciones y espacios públicos, que por su valor histórico y arquitectónico, ameriten ser conservadas y declaradas como patrimonio cultural del Municipio.

Estas edificaciones se restaurarán y/o remodelarán manteniendo las características arquitectónicas originales, ya sea para desarrollar el uso original o cambiarlo sin alterar la edificación o se podrán adecuar a nuevo uso sin modificaciones estructurales, de fachadas ni de volumetría.

**Nivel 2: De Contexto:**

Se refiere a áreas y construcciones existentes, cuyos valores arquitectónicos y urbanísticos no son de estricta conservación, se pueden someter a adecuación y/o modificaciones menores, pero deben mantener las características volumétricas, constructivas y urbanísticas generales acordes con el ÁREA y las construcciones de Nivel 1.

### Nivel 3. Conservación Ambiental:

son predios que por su ubicación en el ÁREA Central Tradicional poseen o pueden adelantar construcciones nuevas que no sobrepasen la volumetría general de la zona y tengan armonía con las construcciones de los dos primeros niveles.

**PARÁGRAFO:** Facúltese al Alcalde para crear la junta de conservación histórica que defina las construcciones que llenan los requisitos.

Se podrá adelantar de acuerdo a las normas señaladas en este Capítulo:

- Reparación y mantenimiento de fachadas y volumetría general,
- Adecuación a nuevo uso y/o al estilo arquitectónico del ÁREA;
- Modificaciones menores y/o ajustes estructurales, de fachadas y de volumetría
- Construcción nueva.

### INMUEBLES DE VALOR TESTIMONIAL

NOMBRE	LOCALIZACION	CARACTERISITICAS
Hospital Regional el Salvador.	Carrera 4#506/38/42	Estilo republicano
Manzana #9-, los predios 6 1l 11,2130,29	Costado oriental del parque principal	Estilo colonial
Manzana #28 los predios 1,2,3	Costado norte del parque principal	Estilo colonial
Manzana #39 los predios 19,20,21,22,,23,1.	Costado occidental del parque principal	Estilo colonial
Manzana # 26 lo s predios 24,17,16,15,14,13,12,11,10,5,9	Costado sur del parque principal	Estilo colonial y republicano
Manzana #38 los predios 21,13,20,12,11,10,9	Calle sexta entre carrera séptima y octava	Estilo colonial
Manzana #39 los predios 1,30,2,24,3,4,5,6,7,8,25,9,10	Calle sexta entre carrera séptima y octava	Estilo colonial
Manzana #49 los predios 23,22,21,30,20,19,34,37,18,17,16,31,33,15	Calle sexta entre carrera octava y novena	Estilo colonial
Manzana #50 los predios 1,48,55,56,2,3,4,5,6,46,7,8,9,10,11,12,13	Calle sexta entre carrera octava y novena	Estilo colonial
Manzana #59 los predios 36,30,29,37,28,26,27,25,24,23,22,21,38,20,19	Calle sexta entre carrera novena y décima	Estilo colonial
Manzana # 60 los predios 2,3	Calle sexta entre carrera novena y décima	Estilo colonial
Manzana #2 el predio 12	Transversal segunda y calle cuarta esquina	Estilo colonial
Manzana #6 los predios 1,2,3,5	Transversal segunda entre calle cuarta y quinta	Estilo colonial
Manzana #7 los predios 1,11,3,12,6,5	Transversal segunda entre calle quinta y sexta	Estilo colonial y republicano
Manzana #8 los predios 2,3,4,5,6,7,8,9	Transversal segunda entre calle quinta y sexta	Estilo colonial
Casa del mirador Manzana 72predio 8	Calle 7#10-102/124	Estilo colonial
Universidad de Cundinamarca	Calle 6 # 9-28/50/80	Estilo clásico
Colegio de la presentación	Carrera 11 #4-03	Estilo clásico
Casa de la cultura	Carrera 6 # 9-100	Estilo colonial
Normal superior de Ubaté	Carrera 6#9-o8	Estilo colonial
Instituto Bolívar	Vía a Soaga	Estilo clásico
Gloria de montero Mz 61 pre 16	Carrera 9 #7-53/69	Estilo colonial

Lilia Garavito de M. mz 11 pre.3	Calle 8 # 5-26/42	Estilo colonial
Familia Carrillo Mz 52pre28	Carrera 8 # 8-69/73/73/ 75/77/81/81/87 esquina	Estilo colonial
Flia molina Mz 25 pre.8	Carrera 7#4-50/40	Estilo clásico
Flia lizarazo Bohórquez Mz 62 pre 8	Calle 9#9-81	Estilo colonial
Sociedad Erquin	Carrera 4ª # 10 –00 Int.	Estilo Colonial

Ver plano N° UF - 6

## **CAPÍTULO V TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

### **REGLAMENTACION GENERAL**

#### **ARTÍCULO 107. SECTOR DESARROLLADO. (S. D.)**

Corresponde al área urbana desarrollada actualmente o en proceso de desarrollo. Se consideran desarrollados los predios que tengan un área inferior a 3.000mts<sup>2</sup> y en los cuales no haya necesidad de realizar obras de urbanismo (Cesiones y dotación de redes principales de servicios).

Los predios no construidos de área igual o mayor a 3.000 Mts<sup>2</sup> ubicados en sector desarrollado se consideraran de nuevo desarrollo, debiendo cumplir con las normas señaladas más adelante para Sectores de Nuevos Desarrollos.

**ARTÍCULO 108.** Dentro del Sector Desarrollado se consideran tres tipos de tratamientos urbanísticos y arquitectónicos:

1. **Zona en Consolidación (S. D. Z. C)** que corresponde a las áreas ya desarrolladas donde es posible adelantar nuevas construcciones, remodelar o adecuar edificaciones existentes para cambio de uso o para aumentar la intensidad del uso actual.
2. **Zonas de Rehabilitación o de Mejoramiento Progresivo: (S. D. M. P.)** Corresponde a las áreas desarrolladas con características subnormales en las cuales se deben adelantar programas de dotación y complementación de infraestructura, programas de mejoramiento de vivienda, dotación de servicios sociales y promoción de desarrollo socioeconómico. Son las áreas de los Barrios Unidos del sector Santa Bárbara y barrio el Estadio. Estas áreas se ajustaran a las normas de Vivienda de Mejoramiento Progresivo.
3. **Zonas de Conservación:(S. D. Z. Cons).** Corresponde al área tradicional de Ubaté, con la cual se identifica su población. Se busca conservar la estructura urbana y arquitectónica como representativa de la memoria colectiva.

**PARÁGRAFO.** Las Áreas de Mejoramiento Progresivo de que trata este Artículo ubicadas en áreas de riesgo, son motivo del desarrollo de los siguientes programas:

1. Construcción de redes de Acueducto y Alcantarillado, canalizaciones, cunetas y corrección de torrentes.
2. Eliminación de letrinas y pozos sépticos.

3. Instalación de gaviones en áreas críticas.
4. Control estricto a nuevas construcciones.
5. Toda construcción autorizada debe presentar estudios de estabilidad de terrenos y técnicos para evitar cualquier deslizamiento.
6. Prohibición a construcción de tanques o pocetas para agua.
7. Programas de reforestación y arborización con especies nativas.
8. Reubicación de viviendas localizadas en sitios críticos de amenazas naturales.

## **ÁREAS EN CONSOLIDACIÓN**

**ARTÍCULO 109.** Con el fin de mantener el paisaje urbano característico de Ubaté donde sus principales hitos de referencia son la Basílica y el Cerro de Santa Bárbara, en el área en consolidación, comprendida entre las calles 4ª y 12 y las carreras 4ª y 11 no se permiten nuevas construcciones con alturas superiores a 3 pisos (máximo 10 mts, incluyendo cumbrera). Debiendo ajustarse a las normas de conservación Nivel 3 – **Ambiental**.

**ARTÍCULO 110.** En el Sector Desarrollado las Áreas en Consolidación son:

1. **DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL** Corresponde al área desarrollada en vivienda como uso principal, en la cual se han dado cambios menores en la intensidad del uso manteniendo el uso habitacional. Son además, las áreas de vivienda tradicionales desarrolladas bajo condiciones normativas generales y con varios años de existencia.
2. **DE ACTIVIDAD MULTIPLE** Corresponde al área desarrollada con actividades varias, en las cuales se consolida el uso múltiple y refleja la principal actividad económica del Área Urbana.

En estas áreas se puede adelantar, cumpliendo las normas específicas del Sector:

- Adecuación a nuevo uso: modificaciones y ampliación de construcción y/o ajustes estructurales, de fachadas y de volumetría según normas de este Capítulo
- Construcciones nuevas
- Cuando el lote tenga una profundidad igual o superior a los 30 metros, podrá desarrollar nueva construcción en la parte posterior y si colinda con un ÁREA diferente debe cumplir con las normas definidas para esa ÁREA.

**ARTÍCULO 111.** En el **SECTOR DESARROLLADO** en Consolidación, además de las normas contenidas en el **CUADRO No. 4**, se tendrán en cuenta las siguientes:

1. Los lotes existentes, de inferiores medidas, con escrituras anteriores a la fecha de aprobación del presente, serán aceptados y registrados en la Departamento de Planeación Municipal.
2. Los predios desarrollados, localizados en este sector, con fondo superior a 20mts y frente o ancho igual o superior a 16.00 mts, pueden plantear agrupaciones o conjuntos de vivienda, al interior del predio siempre y cuando cumplan con las normas indicadas en el presente capítulo.

3. Cuando el predio no cumple con el área ni el frente mínimo exigidos, los propietarios de dos o más predios podrán acogerse a las normas anteriores mediante el englobe de las propiedades y presentando un proyecto conjunto que cumpla con las normas fijadas en este capítulo.
4. Estacionamientos y parqueos:
  - Para visitantes mínimo un sitio por cada 7 viviendas y uno por cada 250 mts<sup>2</sup> construidos con otro uso.
  - Para cargue y descargue un sitio de mínimo 3 por 6 mts. por cada 500 mts<sup>2</sup> de área industrial o local que lo requiera.
  - Para comercio, los estacionamientos temporales podrán solucionarse en bahía, previo retroceso de la construcción y concepto de planeación según la función de la vía y su concordancia con el tipo de solución propuesto
  - Para comercio; podrá solucionarse en bahía, previo rediseño de la vía, estudio del espacio público y autorización de la Departamento de Planeación.
  - Para establecimientos institucionales, turísticos o comerciales, según el caso (tamaño, afluencia de público, tipo de servicio, etc.) se debe considerar un mínimo de 6 estacionamientos dentro del predio.
5. Toda edificación multifamiliar y/o agrupación que albergue 6 o más viviendas debe considerar portería en su acceso principal. Cuando haya más de 10 viviendas debe incluir, además, oficina de administración y/o sala comunal no menor de 12 Mts. <sup>2</sup> y se relacionará en el reglamento de copropiedad.
6. Los antejardines no podrán ser ocupados por construcciones y sólo podrán albergar sitios de parqueo descubierto hasta un máximo del 40% del área del antejardín, una portería no mayor de 12 mts<sup>2</sup> en caso de agrupaciones o de multifamiliares, y un 50% de arborización y jardines. No se permiten cerramientos.
7. Para comercio el Antejardín cuando se exija debe ser prolongación del andén y con tratamiento de zona dura con el amoblamiento necesario incluyendo arborización, deben tener mínimo 3.50 mts. de ancho y solucionar los empates con las construcciones que no los contemplen.
8. Voladizos y aleros: se debe conservar concepto de protección al peatón con un ancho máximo de 0.80 mts y empatar con los existentes en predios vecinos.
9. Patios: cualquiera de sus lados no puede ser inferior a la medida del aislamiento posterior. Los patios y aislamientos posteriores en el caso de multifamiliares o de agrupaciones deben asegurar acceso de los copropietarios de las viviendas para recreación infantil controlada.
10. Empates: Cuando se desarrollen construcciones continuas estas deberán tener soluciones de empate con edificaciones vecinas en altura, paramentos y voladizos, garantizando la armonía de las construcciones.
11. Cuando la construcción se ubique en medio de dos construcciones permanentes las normas volumétricas podrán ajustarse a las condiciones predominantes de la manzana, debiendo empatar con las construcciones vecinas.
12. Los tanques de agua, de gas y los elementos de remate que requiera una edificación, deberán integrarse al diseño general del edificio, debiendo cumplir

con las normas técnicas y de prevención que las entidades pertinentes (empresa de acueducto, energía, bomberos etc.) fijen en cada caso.

**PARÁGRAFO.** Los estacionamientos deben ubicarse dentro del predio y tener fácil acceso, pueden ser cubiertos o al aire libre, ubicándose a nivel del terreno o en semisótanos.

**ARTÍCULO 112.** La Secretaria de Planeación, previo estudio y diseño del espacio público, podrá exigir a las nuevas construcciones que se realicen en las **ÁREAS** de actividad múltiple y sobre vías del Plan Vial, retroceso de 2 mts en el primer piso, para ampliación de Andenes y mejoramiento del espacio público. Sobre este retroceso se pueden autorizar voladizos hasta de un (1) metro, previo estudio estructural y de empates con construcciones vecinas.

**ARTÍCULO 113.** La Secretaria de Planeación debe señalar las limitantes de uso y actividad a los establecimientos existentes que causen impactos o afecten negativamente el bienestar de la comunidad o del ambiente y reglamentar horarios de funcionamiento y ocupación de vías y, en últimas conceder plazos para su traslado a áreas más adecuadas.

**PARÁGRAFO.** El Alcalde, previo concepto favorable de la Junta de Planeación podrá decretar las condiciones de funcionamiento y las áreas para localización de usos establecidos y no adecuados en las Áreas señaladas.

**ARTÍCULO 114.** La administración, en coordinación y con participación de la comunidad, para el tratamiento y mejoramiento de asentamientos ubicados en el **Área de Vivienda de Mejoramiento Progresivo**, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarios, considerando los siguientes aspectos:

1. Dotación de servicios públicos y comunitarios. (Vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).
2. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.
3. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.
4. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.
5. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público
6. Reforestación de las áreas forestales y protección de los recursos hídricos del Sector.
7. Prevención de desastres y de contaminación ambiental asegurando la calidad de vida.
8. Cumplimiento de normas urbanísticas y arquitectónicas fijadas en el CUADRO No.4.

**PARÁGRAFO.** Los Programas que se definan deben ser incluidos en el Plan de Desarrollo correspondiente y fijar los recursos necesarios para su ejecución.

## CAPÍTULO VI TRATAMIENTO DE DESARROLLO

### REGLAMENTACION GENERAL.

#### ARTÍCULO 115. SECTOR DE NUEVOS DESARROLLOS. (S.N.D.)

El Sector de Nuevos Desarrollos corresponde a los predios que se ubican dentro del perímetro urbano y que aun no se han desarrollado, en los cuales se adelantaran: edificaciones, urbanización, subdivisión para loteos y/o agrupaciones, actividad múltiple e industrial, para lo cual deben realizar obras de urbanismo y cumplir con las Cesiones y normas fijadas en el presente Acuerdo.

Los Lotes mayores de 3.000 mts<sup>2</sup> ubicados en el Sector Desarrollado se consideraran como no desarrollados, debiendo cumplir con las normas de usos y volumetría correspondientes al Área donde se ubican y las normas fijadas para cesiones y vías señaladas en este capítulo.

El Sector de Nuevos Desarrollos está integrado por los siguientes ÁREAS:

1. **Zonas Residenciales, (S.N.D.Z.R)** las cuales tendrán una densidad mínima de 30 Viv./ha. y máxima de 120 viviendas por hectárea neta urbanizable, así:
  - 1.1. Para Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar máximo 80 viviendas por hectárea.
  - 1.2. Para Vivienda Multifamiliar y agrupaciones de vivienda, máximo 120 viviendas por hectárea neta urbanizable.
2. **Zona de Vivienda de Interés Social:(S.N.D.Z.V.I.S)** Con una densidad Máxima de 70 viviendas por hectárea neta urbanizable. Se localiza en las áreas no desarrolladas ubicadas al Sur de la Calle 4ª dentro del Perímetro Urbano.
3. **Zona Especial Residencial – Institucional: (S.N.D.Z.E.R.I)** (Río Ubaté) Corresponde a los predios no desarrollados localizados al Occidente de la carrera 11 y al oriente del Perímetro Urbano (Ronda río Ubaté).
4. **Zona de Actividad Múltiple: (S.N.D.Z.A.M)** Definida por la prolongación de usos mixtos sobre ejes viales urbanos.
5. **Zona de Actividad Industrial CLASE I (UNO). (S.N.D.Z.A.I)** Localizada al norte del casco urbano, al sur del perímetro urbano, entre las vías a Chiquinquirá y a Lenguazaque.
6. **Zona de Servicios Urbanos Carrera Segunda: (S.N.D.Z.S.U)** Área mixta donde predominan los establecimientos dedicados a usos de servicio municipal y provincial; se ubica al costado occidental de la carrera segunda

## CAPÍTULO VII TRATAMIENTO DE DESARROLLO

### VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

#### ARTÍCULO 116. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

Se define como áreas prioritarias para el desarrollo y mejoramiento de Vivienda de Interés Social, las contenidas en el plano de Zonificación, escala 1:5000, anexo al presente Acuerdo y demarcadas así:

1. Área de Mejoramiento integral, localizada en el Cerro de Santa Bárbara y sectores aledaños, con características de subnormalidad.
2. Área de Vivienda de Interés Social, localizada en los , sectores El Cerrito, Puente Cantero, San Ignacio, San José bajo y alrededores.
3. Lotes específicos ubicados dentro del perímetro urbano que a la fecha de la aprobación del presente Acuerdo, se estén desarrollando para Proyectos de Vivienda de Interés Social.

**PARÁGRAFO 1.** Podrán desarrollarse proyectos para Vivienda de Interés Social en otras áreas dentro del perímetro urbano, siempre y cuando cumplan con la reglamentación y zonificación estipulada en este acuerdo.

Para la expedición de la Licencia de proyectos de Vivienda de Interés Social, se debe contar con el concepto previo favorable de la Junta de Planeación. Las normas urbanísticas y arquitectónicas consignadas en este Capítulo e indicadas en el **CUADRO No 6** que acompaña el presente Acuerdo.

**PARÁGRAFO 2.** Se entiende por Vivienda de Interés Social todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación esté dentro de los límites señalados por el Gobierno Nacional o la Ley.

Los programas de Vivienda de Interés Social estarán encaminados a la dotación de vivienda, según las normas vigentes sobre la materia, en coordinación con el gobierno nacional y departamental.

El Municipio se ceñirá a las definiciones, normas, procedimientos y aspectos legales establecidos por las leyes y Decretos nacionales pertinentes.

### **PARÁGRAFO 3. GESTIÓN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.**

Para la gestión de los proyectos de Vivienda de Interés Social, el Alcalde designará la Unidad Administrativa encargada de desarrollar, coordinar y/o ejecutar estos proyectos. En la gestión se seguirán los lineamientos de Política Nacionales, Departamentales y específicamente los consignados en las Leyes: 9ª de 1989, 3ª de 1991 y 388 de 1997 .

**ARTÍCULO 117.** El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

1. Por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales, para unidades de uso individual o de mayor intensidad (colectivas) según normas de cada sector.
2. Por agrupación o subdivisión del terreno en super manzanas o super lotes para conjuntos de uso, en las cuales se determinaran, las áreas de cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal, para las cuales se hará el reglamento de copropiedad.

**PARÁGRAFO.** Las agrupaciones en su reglamento de copropiedad, indicaran claramente:

- a. Los derechos y obligaciones que tiene cada propietario, en las diferentes áreas (individuales y comunales) de la agrupación.
- b. Distribución de áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices relacionados con cada vivienda.
- c. Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos o prohibidos.
- d. Sistema de Administración y mantenimiento.
- e. Relación clara en plano de la agrupación, de las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

## **CAPÍTULO VIII NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

**ARTÍCULO 118.** El proceso de incorporación al desarrollo urbano o de URBANIZACIÓN para NUEVOS DESARROLLOS que se adelante en cualquier lote en Sector no Desarrollado, debe cumplir con las siguientes normas, cuando no lo señale norma específica del ÁREA:

### **1. Condiciones de los lotes**

- 1.1. Ser deslindables de los predios privados y áreas de uso público colindantes y pertenecer a áreas destinadas a desarrollo de uso autorizado en este Acuerdo.
- 1.2. Tener frente sobre vía de uso público y evitar servidumbres.
- 1.3. Tener conexión fácil y económica a las redes de servicios públicos, cumpliendo con los requisitos fijados por las empresas respectivas y el Municipio.

**2. El diseño de urbanizaciones** respetará el plano oficial de usos del suelo, el plan vial, los planes de expansión de las redes de servicios públicos y los planes de espacio público y detalle urbanístico aprobados por la Junta de Planeación.

**3. Tamaño de Lotes** Los indicados en los CUADROS que acompañan este Acuerdo. No se permiten subdivisiones de lotes de los cuales resulten lotes con áreas y frentes menores a los indicados. Los lotes de inferiores medidas existentes en Sectores para Nuevos Desarrollos, con escrituras anteriores a la sanción del presente acuerdo, serán aceptados y registrados en el Departamento de Planeación Municipal, quien debe ajustarlos a las normas fijadas en este capítulo.

### **4. Cesiones Obligatorias:**

#### **4.1. Cesión para zonas verdes y comunales:**

- 4.1.1. Todo lote objeto de urbanización, debe ceder para zonas verdes y comunales, en forma gratuita al Municipio, un 20% del área neta urbanizable del lote. En el Área Residencial Especial la Cesión será del 25% del área total del Predio.

- 4.1.2. El 60% del área verde a ceder, debe entregarse en único globo de terreno; el 40% restante, según el tamaño del área podrá ser destinada para servicios a la comunidad, el área total cedida se entregará empedrada, arborizada y con servicios necesarios para su uso, mediante escritura pública al Municipio. Este o la comunidad, construirán según la necesidad, las obras adicionales requeridas.
- 4.1.3. El Departamento de Planeación, basado en el plan de Zonas Verdes y Espacio Público, exigirá al urbanizador la localización específica de las áreas de que trata el inciso anterior, con el fin de equilibrar su distribución en la zona urbana de la ciudad.
- 4.2. **Cesión para vías locales públicas:** Es de obligatoria cesión al Municipio el área empleada en la construcción de las vías locales públicas de la urbanización, vehiculares y peatonales, necesarias para su adecuado desarrollo y la conexión con las existentes; la Departamento de Planeación debe exigir la continuidad de las vías principales del Plan Vial y de las vías locales públicas que considere son necesarias para el acceso a los diferentes sectores de la zona.
- 4.3. **Cesión de áreas para vías del Plan Vial y Obras de Servicios Públicos:** Cuando el lote o predio a urbanizar esté afectado por vías del Plan Vial Arterial y áreas para servicios públicos; tales como colectores, redes primarias de acueducto y alcantarillado, redes de conducción de energía y de petróleo o de sus derivados y en general, la extensión de redes principales de servicios públicos; el urbanizador está obligado a ceder al Municipio en forma gratuita y por escritura pública, las franjas afectadas por estos conceptos si son iguales o menores al 7% del área total del lote; si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio o la entidad responsable debe negociar, a valor comercial, el excedente con el propietario.
- 4.4. **Las cesiones públicas** obligatorias deben ser revisadas y aprobadas por la Departamento de Planeación Municipal teniendo en cuenta la destinación del uso público del área y del mantenimiento de la obra construida.
5. **Cesiones Comunes:** En caso de desarrollar agrupaciones de vivienda:
  - 5.1. Unifamiliares o bifamiliares el área privada comunal, no podrá ser inferior al 40% del área del lote de la agrupación y para multifamiliares será del 60% del área del lote de la agrupación para la recreación, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales (se excluyen las vías y áreas de estacionamiento para residentes), estas áreas se incluirán en reglamento de copropiedad donde se indique perfectamente las áreas, el uso, mantenimiento y características del disfrute privado.
  - 5.2. Dentro del área señalada en el inciso anterior podrán diseñarse áreas libres de recreación, senderos, accesos a garajes comunes o individuales, los parqueos exigidos para visitantes y un área cubierta comunal no superior a 60 mts<sup>2</sup> de ocupación.
  - 5.3. Las vías internas y los estacionamientos de las agrupaciones serán incluidas dentro del reglamento de copropiedad respectivo, pero no serán parte de la cesión del 40% a la comunidad.
  - 5.4. Los estacionamientos deben tener fácil acceso y ubicarse dentro del lote, pueden ser cubiertos o al aire libre, en semisótanos o a nivel del terreno.

**6. Diseños de redes y vías:**

- 6.1. Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio, para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin demérito de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.
- 6.2. Los diseños de vías se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el Plan Vial Municipal, en lo relacionado a su geometría. Las vías se entregarán pavimentadas y con sus respectivos sardineles, andenes, zonas verdes y arborización.
- 6.3. En cualquiera de los casos los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de los servicios y el visto bueno de la Departamento de Planeación Municipal.

**7. Obligaciones del Urbanizador y/ o Constructor:**

- 7.1. Los propietarios pueden proponer, a la Departamento de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.
  - 7.2. Los propietarios pueden proponer a la Departamento de Planeación Municipal, la realización de las obras de urbanización en forma simultánea con la construcción de las obras de arquitectura siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad del ÁREA. Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción de la urbanización y de las edificaciones.
  - 7.3. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio.
  - 7.4. Las nuevas urbanizaciones deben ser entregadas al Municipio con las redes de los servicios exigidos por la Administración, completas y la infraestructura vial totalmente terminada según especificaciones indicadas por el Municipio.
  - 7.5. El interesado podrá construir, de común acuerdo con la Departamento de Planeación, las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.
- 8. Procedimiento:** El interesado que requiera adelantar urbanización o construcción de vivienda o cualquier subdivisión, agrupación o conjunto de vivienda; o cualquier otro uso en las ÁREAS permitidas, según lo reglamentado en este Acuerdo, debe:
- 8.1. Consultar a la Departamento de Planeación para obtener concepto de uso, normas urbanísticas, arquitectónicas y técnicas para adelantar el proyecto urbanístico y obtener la correspondiente autorización y aprobación por parte del Departamento de Planeación Municipal, como se establece más adelante.

- 8.2. Consultar la definición de condiciones del Departamento de Planeación o de la oficina de Servicios Públicos según los Planes Maestros de Servicios, que solucionen la prestación de los mismos, acordes con la densidad y/o intensidad del uso a desarrollar, y la forma de su mantenimiento.
- 8.3. Realizar estudios técnicos, según la información obtenida.
- 8.4. Elaborar el proyecto Arquitectónico, estudios de suelos y de cálculos estructurales.
- 8.5. Cumplir con las normas y procedimientos fijados en este Acuerdo.

**ARTÍCULO 119.** Las Áreas de Cesión Obligatoria se amojonaran y se cederán a título gratuito mediante escritura pública; el modelo de las minutas será preparado por el Departamento de Planeación Municipal, quien verificará las áreas en terreno y las recibirá mediante acta y plano elaborado para el caso por el interesado. Las escrituras correspondientes se conservarán y archivarán en la Personería Municipal donde se llevará relación por tipo de cesión de las áreas cedidas; copia de las escrituras reposaran en el Departamento de Planeación.

**PARÁGRAFO 1:** La subdivisión de cuatro lotes o menos al no ser considerado como urbanización debe hacer Cesiones obligatorias al Municipio en área o deberán pagar el equivalente en dinero al valor comercial de dichas áreas de cesión según lo estipulado en el presente Acuerdo.

La Alcaldía, aceptará previo estudio del Departamento de Planeación y recomendación de la Junta de Planeación, según las características de las áreas a Subdividir, la forma de Cesión más aconsejable.

**PARÁGRAFO 2.** Facúltese al alcalde municipal para crear el banco de tierras y su respectiva reglamentación.

## **NORMAS GENERALES ARQUITECTONICAS – SECTOR NUEVOS DESARROLLOS**

**ARTÍCULO 120.** Además de las normas contenidas en los **CUADROS Nos. 6 y 7**, se tendrán en cuenta las siguientes arquitectónicas:

1. Los lotes existentes, de inferiores medidas, con escrituras anteriores a la sanción y publicación del presente Acuerdo, serán aceptados y registrados en la Departamento de Planeación Municipal.
2. Estacionamientos y parqueos:
  - Para residentes, mínimo un sitio por cada 3 viviendas.
  - Para visitantes mínimo un sitio por cada 7 viviendas y uno por cada 250 mts<sup>2</sup> construidos con otro uso.
  - Para cargue y descargue mínimo un sitio de 3 por 6 mts. por cada 500 mts<sup>2</sup> de área industrial o local que lo requiera.
  - Para establecimientos institucionales, turísticos o comerciales, (tamaño, afluencia de publico, tipo de servicio, etc.) se debe considerar un mínimo de un (1) estacionamiento de 2,5 Mts por 5 Mts, por cada 100 m.<sup>2</sup> de área construida, ubicados dentro del predio.

- Para comercio, los estacionamientos temporales podrán solucionarse en bahía, con retroceso de la construcción y/o ampliación del ancho de vía exigido, previo concepto de Planeación según la función de la vía y su concordancia con el tipo de solución propuesto.
3. Toda edificación multifamiliar y/o agrupación que albergue 6 o más viviendas debe considerar portería en su acceso principal. Cuando haya más de 10 viviendas debe incluir, además, oficina de administración y/o sala comunal no menor de 12 mts<sup>2</sup> y se relacionará en el reglamento de copropiedad.
  4. Los antejardines no podrán ser ocupados por construcciones y sólo podrán albergar sitios de parqueo descubierto hasta un máximo del 40% del área del antejardín, una portería no mayor de 12 mts<sup>2</sup> en caso de agrupaciones o de multifamiliares, y un 50% de arborización y jardines. No se permiten cerramientos.
  5. Para comercio cuando se exija Antejardín debe ser prolongación del andén con tratamiento de zona dura, el amoblamiento necesario, incluyendo arborización y solucionar los empates con las construcciones vecinas que no los contemplen.
  6. Voladizos y aleros: ancho máximo de 0.80 mts, se debe conservar el concepto de protección al peatón.
  7. Patios: cualquiera de sus lados no puede ser inferior a la medida del aislamiento posterior. Los patios y aislamientos posteriores en el caso de multifamiliares o de agrupaciones deben asegurar acceso de los copropietarios de las viviendas para recreación infantil controlada.
  8. Empates: Cuando se desarrollen construcciones continuas estas deberán tener soluciones de empate entre sí y con edificaciones vecinas en altura, paramentos y voladizos, garantizando la armonía de las construcciones.
  9. Los tanques de agua, de gas y los elementos de remate que requiera una edificación, deberán integrarse al diseño general del edificio, debiendo cumplir con las normas técnicas y de prevención que las entidades pertinentes (empresa de acueducto, energía, bomberos etc.) fijen en cada caso.
  10. Toda construcción que se adelante en el sector desarrollado debe prever un retroceso que asegure un andén no inferior a un (1) metro y solucionar los empates con las construcciones vecinas.

**PARÁGRAFO.** Los estacionamientos deben ubicarse dentro del predio y tener fácil acceso, pueden ser cubiertos o al aire libre, ubicándose a nivel del terreno o en semisótanos. No se permitirán en bahías no diseñadas ni previstas en la construcción de la vía autorizada por el Departamento de Planeación.

**ARTÍCULO 121.** La Administración Municipal, a través del Departamento de Planeación elaborara el Plan Parcial de Zonas Verdes y espacio publico de conformidad con las necesidades del Municipio, las Cesiones obligatorias fijadas en este Acuerdo y los predios susceptibles de ser desarrollados.

Para la obtención y ubicación estratégica de los terrenos adecuados, producto de cesiones obligatorias de Zonas Verdes, el municipio puede utilizar los mecanismos de canje, compensación y concertación definidos en la Ley. :

1. En el Área oriental debe preverse un globo de 4 hectáreas de terreno continuo que conforme un parque de Sector, vinculado con las rondas de cuerpos hídricos y los ejes peatonales previstos en el Área.
2. En el Área Norte- Occidental el globo de terreno será de 3 hectáreas conformando el parque de Sector vinculado con sistemas peatonales que se relacionen con las Rondas del Río Ubaté y de los canales ubicados en el área.
3. En el Área Occidental la cesión se incorporara a las cesiones por ronda de río, según se establece en las normas para el Sector.
4. En las áreas para Vivienda de Interés Social previstas en este Acuerdo las cesiones se vincularan con Zonas recreacionales previstas y con el Plan de Espacio Publico.

## **CAPÍTULO IX ÁREA ESPECIAL RESIDENCIAL – INSTITUCIONAL**

**ARTÍCULO 122.** Corresponde al área localizada entre la Carrera 11 y la ronda del Río Ubaté, predio del colegio de la Presentación y la prolongación de la calle 15 hasta el Río.

A continuación de esta Área se ubica la ronda del Río Ubaté que tiene un ancho mínimo de 60 mts: 30 de ronda hidráulica y 30 de ronda técnica o de protección.

Los predios localizados en esta Área se consideran de dos clases:

1. Predios con frente sobre la Carrera 11 y,
2. Predios con frente sobre la ronda del Río Ubaté.

**ARTÍCULO 123.** Las normas generales se establecen en el **Cuadro No 6**, que acompaña el presente Acuerdo. Además se deben cumplir las siguientes consideraciones:

1. No se permite la subdivisión de los predios existentes. El desarrollo de predios solo se hará considerándolo como una unidad, con agrupaciones o con proyectos que desarrollen el total del lote sin subdividirlo. Podrá autorizarse el englobe de predios para desarrollar proyectos de conjunto o agrupaciones.
2. Los predios con frente sobre la ronda del Río, podrán construir una vía de acceso tipo VU – 6 (vehicular restringida) por la parte posterior y, en el área de la ronda técnica, contra el área útil del lote, una vía tipo VU-8 como mínimo, para peatones y bicicletas. Estas vías serán cedidas al Municipio.
3. La Cesión Obligatoria para zonas verdes es del 25 % del área del lote.
4. El 60 % de las Cesiones obligatorias de todos los predios de esta ÁREA, se hará mediante concertación en el área que corresponde a la ronda.
5. La Administración Municipal podrá buscar un sistema para obtener las cesiones en forma simultanea de tal manera que se habilite en el menor tiempo posible un

área de parque de recreación pasiva o semi pasiva que permita a la población disfrutar de este espacio y a su vez se generen controles sobre el uso del río y de su ronda.

6. El Municipio podrá exigir el 60% de las áreas obligatorias de Cesión de los Sectores desarrollados en consolidación, en el área que corresponde a la ronda de esta Área.

## **CAPÍTULO X ÁREA DE SERVICIOS URBANOS**

**ARTÍCULO 124.** Se establece un sector urbano, localizado entre la calle 15 (urbanización La Legua y, la calle 14 (sur del matadero), el área industrial, la vía perimetral y la vía a Chiquinquirá. Por sus características individuales los Establecimientos denominados de Servicios Urbanos, requieren estudios de implantación, eliminación de impactos negativos, compatibilidad con otros usos, aislamientos contra predios vecinos, análisis de funciones y de sus relaciones Urbanas.

El Departamento de Planeación autorizara el desarrollo de estos usos previa presentación de los estudios indicados y de estudios técnicos de funcionamiento, constructivos y de diseño.

El desarrollo de estos proyectos podrá ser adelantado por la Administración Municipal en cooperación con entidades publicas o privadas o en forma independiente por entidades privadas.

**ARTÍCULO 125 .** Las normas generales para el desarrollo de los servicios Urbanos son las contenidas en el **Cuadro No 7.**

Las normas urbanísticas y arquitectónicas específicas serán producto de un Plan Parcial para el Sector, en el cual se deben considerar los proyectos tales como: de PLAZA DE MERCADO, CENTRO DE ACOPIO, CENTRO TURÍSTICO y GASTRONOMICO, ESTADIO MUNICIPAL, y TERMINAL DE TRANSPORTE (de paso) DE PASAJEROS INTERMUNICIPAL, las relaciones entre sí y los usos que ellos generen.

## **CAPÍTULO XI DISPOSICIONES ESPECIALES DE CONTROL AMBIENTAL**

**ARTÍCULO 126. DISPOSICIONES ESPECIALES DE CONTROL AMBIENTAL.**

Se toman las siguientes determinaciones de orden y control ambiental:

1. Constituye infracción urbanística y de policía, la disposición indebida de basuras, desechos de construcción, despojos animales, residuos químicos e industriales y demás elementos contaminantes; en los cuerpos de agua, espacio público, zonas de reserva, bosques y en general en todas las áreas públicas y privadas del Municipio no destinadas para el efecto.
2. Se prohíbe la crianza y mantenimiento de animales, diferentes a mascotas, en los sectores urbanos del Municipio y en el Espacio Público de todo el territorio municipal.

3. En toda el área del territorio del Municipio, se prohíbe el sacrificio de ganado o semovientes destinados al comercio de carne. Esta actividad solo se realizará en el matadero municipal; se elimina la utilización de mataderos clandestinos. Se exime de esta restricción el sacrificio de animales con destino al consumo domestico.
4. Las construcciones que se realicen en sectores rurales del municipio respetaran los cuerpos de agua, los componentes del Distrito de Riego; y los bosques, árboles y elementos constitutivos del paisaje; efectuando las correspondientes reservas y retrocesos; y de ser posible incorporando dichos elementos al desarrollo de los proyectos, previas las correspondientes aprobaciones y permisos necesarios.
5. En un radio de 100 mts. alrededor del Matadero, Terminal y Paraderos de transporte y en general toda actividad urbana contaminante, no se autorizarán proyectos destinados a la construcción de vivienda. En esta franja solo se permiten los usos complementarios con el principal.
6. Para la plaza de mercado se establecerá una zona de amortiguación a su alrededor de 4mts con el fin de evitar o minimizar el impacto causado por ruido y contaminación vehicular.
7. Se concede un plazo de 2 años, a partir de la aprobación del presente Acuerdo, para que la Administración proceda a adecuar el actual botadero de basuras, localizado en la Vereda de Apartadero y/o inicie la construcción de la planta de disposición final de residuos sólidos y líquidos. Este plan debe acompañarse de un Programa de Recuperación y Reciclaje de basuras con participación comunitaria. Además el municipio establecerá un proyecto en la protección de suelos en este sector rehabilitación geomorfología, revegetalización, control de erosión corrección torrencial y fluvial.
8. Se concede un plazo de 4 años, a partir de la aprobación del presente Acuerdo, para que el Matadero municipal, que a la fecha funciona dentro del perímetro urbano, se traslade al sector rural y/o industrial del municipio o requerimiento por la acción popular.
9. Se concede un plazo de 2 años, a partir de la aprobación del presente Acuerdo, para que los centros de Acopio de lácteos e industrias pequeñas y medianas (clase I), que a la fecha del presente Acuerdo funcionen en la zona urbana residencial del Municipio deberán disponer de un sistema individual de tratamiento de las aguas residuales. La Administración procederá a identificar y notificar estos establecimientos.
10. Se restringe la ubicación de canteras, Chircales y en general toda actividad extractiva en el sector Urbano del Municipio. Estas actividades se permiten en el área rural, previa la obtención de la Licencia Ambiental y la Licencia de Funcionamiento, expedida por la autoridad competente.
11. En el área rural todas las construcciones que se realicen, deberán estar dotadas de sistemas de tratamiento de aguas residuales. La vivienda campesina debe dotarse de las correspondientes letrinas y pozos sépticos. Queda prohibido el vertimiento directo de aguas residuales a los cuerpos de agua, en todo el Municipio.
12. Se acoge la reglamentación dada por la CAR en lo referente a la explotación y conservación de los recursos naturales en el área rural del Municipio.

## **ARTÍCULO 127. LICENCIAS AMBIENTAL Y PLAN DE MANEJO.**

Requieren Licencia y/o Plan de Manejo Ambiental, expedida y aprobado por la autoridad competente, los siguientes desarrollos:

1. Lo proyectos, públicos o privados, que de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y su reglamentación, requieran de Licencia Ambiental.
2. Los proyectos industriales y de servicios, públicos o privados, que se localicen en el área Urbana, requieren presentar un Plan de Manejo Ambiental para su construcción y operación. Lo anterior es requisito para la expedición de la Licencia de Construcción, Urbanización o loteo.
3. Los Acopios de Carbón o de cualquier otro material contaminante, que se ubiquen o trasladen dentro del territorio municipal; deben presentar el respectivo Plan de Manejo Ambiental y obtener la correspondiente Licencia Ambiental.

## **TÍTULO IV PLANES PARCIALES**

### **CAPÍTULO I GENERALIDADES**

**ARTÍCULO 128.** Los Planes Parciales y las actuaciones urbanísticas son instrumentos de planificación a través de los cuales se desarrolla el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Los planes parciales son instrumentos para desarrollar y complementar disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial para áreas determinadas del suelo urbano, rural, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Los Planes Parciales que se elaboren en seguimiento del presente Acuerdo serán de obligatorio cumplimiento por las autoridades y empresas de servicios, por los particulares y su vigencia será la que se determine en cada caso.

### **CAPITULO II DIRECTRICES PARA ELABORACIÓN DE PLANES PARCIALES**

**ARTÍCULO 129.** Los Planes Parciales deben enmarcarse y ser enteramente compatibles con el contenido estructural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal y cumplir con los siguientes requisitos:

#### **1. Contenido**

Objetivos y directrices de la intervención urbanística.

Políticas y estrategias territoriales para llevar a cabo la intervención.

Definición de la estructura del sistema de espacio público, principalmente en cuanto a:

Espacio público vial y de áreas recreativas y de protección, redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios y equipamientos colectivos de interés público o social.

Definición de la forma de ocupación del espacio interior, manzanas y usos específicos del suelo, determinando: usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos; tipología de edificaciones, ocupación máxima y área construible en los predios; volumetrías de las edificaciones, área edificable total, capacidad y localización de parqueos y estacionamientos.

Estrategia de gestión, la cual debe incluir sistemas y procedimientos de gestión, estrategias financiera e institucional, instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, evaluación financiera de obras de urbanización y programa de ejecución y financiamiento.

Descripción general, a nivel de perfil, de programas y proyectos a ejecutar en desarrollo de la intervención urbanística, con cuantificación de áreas y costos aproximados.

Cronograma general de intervención, detallando etapas a cumplir, plazos de ejecución de cada programa y proyecto, plazos para el cumplimiento de obligaciones de cesión, reparto y urbanización y tiempo total de ejecución.

Simulación urbanística - financiera, la cual consiste en la modelación y balance de escenarios de ocupación del espacio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de inmuebles por un lado, y de costos y rentabilidad de la intervención, por el otro, definición del esquema de ocupación del territorio, esquema financiero y sistemas de gestión a emplear que permitan dar viabilidad al plan parcial.

Proyecto(s) de delimitación de unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras, en caso necesario.

Normas urbanísticas y arquitectónicas específicas para las unidades de actuación o para el área objeto del plan.

## **2. Procedimientos para la formulación y adopción de planes parciales.**

La adopción de un plan parcial debe cumplir las siguientes etapas:

Etapas preliminar, o proceso de análisis previo de condiciones para su elaboración y ejecución ulterior, el cual debe conducir a determinar la factibilidad y sostenibilidad e elaborar y llevar a cabo el plan.

Etapas de diagnóstico, o evaluación analítica de aspectos como:

Políticas y estrategias de ordenamiento aplicables.

Sistemas estructurantes urbanos que influyen en el área objeto del plan.

Condiciones ambientales.

Condiciones sociodemográficas y sus tendencias.

Infraestructura.

Usos del suelo, forma de ocupación, tenencia y características del espacio público.

Actividades económicas y sus tendencias.

Estrategia integral de desarrollo espacial del área y análisis de los instrumentos para su aplicación.

Etapa de formulación, o elaboración del plan, debe contener los elementos descritos en el numeral 1, del presente artículo y tener la siguiente estructura:

Documento técnico el cual debe contener la siguiente información:

Diagnóstico: justificación, pertinencia y procedencia del plan parcial, resultados del diagnóstico, estrategias territoriales aplicables.

Objetivos y criterios del plan propuesto.

Presentación y descripción de la solución adoptada: estrategia territorial, sistema de espacio público, forma de ocupación al interior del área del plan, manzanas y usos del suelo, junto con un análisis de las alternativas consideradas.

Presentación de la estrategia de gestión planteada, sistemas de gestión escogidos, instrumentos a aplicar y estrategias financiera e institucional.

Cuantificación de características físicas de intervención y de sus costos.

Proyecto de Decreto

Proyecto de decreto que adopta el Plan Parcial, con sus objetivos, estrategias, etapas de desarrollo y las normas urbanísticas.

Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, si fuesen necesarias.

Proyecto de integración inmobiliaria o reajuste de tierras, si es necesario.

La cartografía se presentará a escala 1:2.000 para el diagnóstico y formulación y aprobación.

Etapa de aprobación, que se cumplirá en los siguientes pasos sucesivos:

Presentación y evaluación del proyecto por el Departamento de Planeación y por la oficina de servicios públicos y rendición del concepto correspondiente a la viabilidad del plan.

Presentación para concepto ante autoridad ambiental, en caso necesario.

Presentación ante el Consejo Consultivo de Ordenamiento para su concepto y recomendaciones pertinentes, para lo cual contará con treinta (30) días hábiles.

Paralelamente se informará al público sobre el plan, mediante convocatoria a los propietarios y vecinos, para que expresen sus recomendaciones y observaciones.

Aprobación y expedición del Decreto expedido por el Alcalde, por medio del cual se adopta el Plan Parcial.

Etapa de implementación y seguimiento, la cual comprende las acciones necesarias para la ejecución del plan, en especial:

Decisiones administrativas necesarias para lograr participación de diversas entidades, empresas y particulares interesados.

Adecuación financiera y ejecución de intervención propuesta.

Promoción y divulgación a nivel de la ciudadanía y posibles clientes de los bienes o servicios generados por la actuación.

Institucionalización o generación de las condiciones de coordinación, funcionalidad, eficiencia y eficacia entre entidades y personas participantes en la ejecución del plan.

Legalización y conformación de unidades de actuación urbanística contempladas en el plan.

**ARTÍCULO 130.** Los Planes Parciales deben ser elaborados por la Administración Municipal, directamente o por contratos de consultoría, sin perjuicio de que puedan ser hechos mediante Convenios con entidades de carácter privado, público o mixto.

Los particulares interesados en desarrollar áreas no urbanizadas, ubicadas dentro del perímetro urbano deberán presentar previamente el correspondiente Plan Parcial para su adopción por parte de la Administración Municipal, quien nombrará un interventor para hacer el seguimiento y vigilar el ajuste a las normas fijadas en el presente Acuerdo.

No se podrán otorgar licencias de urbanización sin la existencia del Plan Parcial debidamente aprobado por la Administración Municipal en los términos establecidos en este Acuerdo.

**PARÁGRAFO 1.** No se podrán autorizar desarrollos en zonas definidas para Planes Parciales sin la aprobación o adopción previa, mediante Decreto, del plan parcial correspondiente.

### **CAPÍTULO III PLANES PARCIALES PARA UBATÉ**

**ARTÍCULO 131.** Los planes parciales prioritarios que se determinan en el presente Acuerdo, se indican en el Plano “Tratamientos y Sectorización Urbana”, se describen y se indican los aspectos que deben cubrir, en los siguientes artículos.

#### **ARTÍCULO 132. PLAN PARCIAL: DESARROLLO ZONA ESPECIAL RESIDENCIAL – INSTITUCIONAL: (P.P.Z.E.R.I)**

Corresponde al área localizada entre la Carrera 11 y la ronda del Río Ubaté, el predio del colegio de la Presentación y la prolongación de la calle 15 hasta el Río.

A continuación de esta Área se ubica la ronda del Río Ubaté que tiene un ancho mínimo de 60 mts: 30 de ronda hidráulica y 30 de ronda técnica o de protección.

Los predios localizados en esta Área se consideran de dos clases:

Predios con frente sobre la Carrera 11 y,

Predios con frente sobre la ronda del Río Ubaté.

Las normas generales se establecen en el presente Acuerdo y en los Cuadros No 6 y 8, que lo acompañan. Además se deben cumplir las siguientes consideraciones:

No se permite la subdivisión de predios existentes. El desarrollo de predios se hará considerándolo como una unidad, con agrupación o con proyectos que desarrollen el total del lote sin subdividirlo. Podrá englobarse dos o más predios para su desarrollo.

Los predios con frente sobre la ronda del Río, podrán construir una vía de acceso tipo VU – 6 (vehicular restringida) por la parte posterior y, en el área de la ronda técnica, contra el área útil del lote, una vía para peatones y bicicletas tipo VU-8.

Diseñar vía y paradero a Carmen de Carupa. Las vías serán cedidas al Municipio. La Cesión Obligatoria para zonas verdes es del **25 % del área del lote.**

El 60 % de las Cesiones obligatorias de todos los predios de esta ÁREA, se localizará mediante concertación, en el área que corresponde a la ronda.

El plan establecerá un sistema para obtener las cesiones en forma simultanea de tal manera que se habilite en el menor tiempo posible un área de parque de recreación pasiva o semi pasiva que permita a la población disfrutar de este espacio y a su vez se generen controles sobre el uso del río y de su ronda. La Administración Municipal tendrá a su cargo la ejecución.

El Municipio podrá exigir el 60% de las áreas obligatorias de Cesión de los Sectores desarrollados en consolidación, en el área que corresponde a la ronda de este Plan Parcial.

El diseño y construcción del parque urbano municipal.

La zonificación de actividades y/o actuaciones que se deban realizar sobre la zona en mención.

Delimitación física precisa de la ronda del río y programa de recuperación y conservación del río y su ronda.

Dar cumplimiento al decreto 1504 de 1998 respecto a los 15m<sup>2</sup> de espacio público por habitante.

### **ARTÍCULO 133. PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO INTEGRAL PARA LA ZONA DE SANTA BÁRBARA: (P.P.M.U)**

Corresponde al área definida como de Mejoramiento Progresivo localizada dentro del Perímetro Urbano al sur del Centro tradicional. El Plan además de considerar las normas generales establecidas en el presente Acuerdo y las definidas en los Cuadros 4 y 8, debe:

Definición, señalización de áreas y eliminación de riesgos naturales; programas de prevención y reubicación de viviendas si fuere necesario.

Definición de Áreas de protección de recursos naturales (hídricos, suelos y forestales) y establecimiento de Programas de conservación.

Arborización de las áreas del suelo urbano de protección con especies nativas.

Verificación y elaboración del Proyecto de Concha acústica en aprovechamiento de condiciones naturales existentes.

Elaboración y construcción del complejo Recreacional y deportivo.

Estudios y Diseño del anillo vial del Sector, en armonía con el Plan Vial Municipal.

Establecer diseños viales que permitan el manejo de las aguas de escorrentía que llegan procedentes del cerro y la revegetalización de canales abiertos.

Definir la estructura del sistema de espacio público.

Protección y adecuación del canal y quebrada Cicamocha y hacer plan de manejo de aguas por escorrentía y de aguas negras.

Mejoramiento de Vivienda individual:

Asesoría técnica para Evaluación, complementación y mejoramiento de la construcción.

Legalización de la tenencia de la tierra y de la licencia de Construcción.

Complementación y dotación de servicios domiciliarios.

Mejoramiento de barrio:

Evaluación urbanística y definición de espacios públicos y privados.

Complementación de servicios públicos,

Evaluación de la malla vial vehicular y peatonal del sector: relación con el sistema vial municipal, complementación y mejoramiento vial.

Complementación de servicios sociales.

Dotación de zonas verdes de recreación y de paisaje.

Reserva de áreas forestales.

Permitir localización de programas de vivienda de interés social, de acuerdo a selección de predios apropiados a tal fin; cumpliendo con las especificaciones definidas por el plan parcial y las normas definidas en el Cuadro 6.

**ARTÍCULO 134. PLAN PARCIAL ZONA NUEVO DESARROLLO SECTOR ORIENTAL. (P.P.Z.N.D.O)**

Zona ubicada entre la Carrera 2ª o Vía Perimetral y carrera 4ª, y entre las calles 4ª y 15. Las normas generales se establecen en el presente Acuerdo y en los Cuadros No 6 y 8, que lo acompañan. Se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

Esta área debe adelantarse dentro del proceso de urbanización indicado en el presente Acuerdo, además se obligan a realizar los estudios necesarios y la definición de etapas de desarrollo del total del área previendo, dotación de servicios y estudios de financiación y ejecución.

Zonificación de actividades y/o actuaciones que se deban realizar en el área.

Acoplar los usos del suelo a las necesidades del sector, con ajuste a las normas generales establecidas en este Acuerdo.

Fijar normas específicas de acuerdo a los planteamientos propuestos en concordancia con las normas generales.

Utilización de canales existentes con el ánimo de mantenerlos y preservarlos para recolección de aguas lluvias. Deben incluirse en el Paisajismo del área.

Los predios con frente sobre la Vía Perimetral mantendrán un aislamiento de mínimo 12 mts incluyendo una calzada de servicio.

Funcionalidad del sistema vial, manteniendo las Vías del Plan Vial, de tal manera que mejore condiciones de movilidad de las áreas consolidadas.

Diseñar la Carrera 3ª como eje vial vehicular y peatonal, aglutinador de servicios del sector y de relaciones espaciales con las áreas verdes de cesión obligatoria.

Contemplar un manejo del espacio público, mejoramiento paisajístico y la construcción de corredores biológicos.

**ARTÍCULO 135. PLAN PARCIAL ZONA NUEVO DESARROLLO SECTOR NORTE: (P.P.Z.N.D.N)**

Corresponde al área ubicada entre la Ronda del Río Ubaté y la Vía a Chiquinquirá y la Calle 15 y el Perímetro Urbano (Norte).

Las normas generales se establecen en el presente Acuerdo y en los Cuadros No 6 y 8, que lo acompañan. Se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

Esta área debe adelantarse dentro del proceso de urbanización indicado en el presente Acuerdo, además se obligan a hacer los estudios necesarios y definición de etapas de desarrollo del total del área previendo, la dotación de servicios y estudios de financiación y ejecución.

La zonificación de las actividades y/o actuaciones que se deban realizar sobre la zona en mención.

Acoplar los usos del suelo a las necesidades del sector, con ajuste a las normas generales establecidas en este Acuerdo.

Fijar normas específicas de acuerdo a los planteamientos propuestos en concordancia con las normas generales.

La utilización de los canales existentes en el diseño paisajístico, con el ánimo de mantenerlos y preservarlos para la recolección de aguas lluvias.

Los predios con frente sobre las vías VU-2 deben tener un aislamiento de control ambiental de 10 mts.

La función del sistema vial, manteniendo Vías del Plan Vial, de tal manera que mejore condiciones de movilidad de áreas ya consolidadas del municipio.

Diseñar la Calle 15 A como eje vial y peatonal, aglutinador de servicios del sector y de relaciones espaciales con las áreas verdes de cesión obligatoria.

Contemplar un manejo del espacio público, mejoramiento paisajístico y la construcción de corredores biológicos.

Dar cumplimiento al decreto 1504 de 1998 respecto a los 15m<sup>2</sup> de espacio público por habitante.

### **ARTÍCULO 136. PLAN PARCIAL DESARROLLO DE LAS ZONAS DE SERVICIOS URBANOS E INDUSTRIAL CLASE I. (P.P.D.Z.S.U.I.)**

Se refiere al Área donde se localizan los principales Servicios de cobertura urbana y Regional y al Sector Industrial, y costado occidental de la Carrera 2ª.

El Área definida es mixta en sus usos y considera desarrollos de vivienda existentes que requieren procesos de Rehabilitación y Mejoramiento, Servicios Urbanos e Industria en funcionamiento. Precisan para su desarrollo integral de dotación y acciones complementarias para evitar deterioro urbano y ambiental del Sector, deben considerar las normas generales establecidas en el presente Acuerdo y las definidas en los Cuadros 6 y 8, consideraran:

El Área Industrial y los proyectos de PLAZA DE MERCADO, CENTRO DE ACOPIO, CENTRO TURÍSTICO - GASTRONOMICO, ESTADIO MUNICIPAL y opcionalmente TERMINAL DE TRANSPORTE DE PASAJEROS, y las relaciones entre diferentes servicios y usos que ellos generen para su buen funcionamiento.

Los usos existentes y las posibilidades de reorganizar su forma y complementación con usos vinculados a las actividades principales del Sector.

Se deben establecer áreas de amortiguación y aislamientos entre diferentes usos no compatibles e inmersos dentro de este Sector y contra vías del Plan Vial previsto para la Zona.

Localizar adecuada y equitativamente las Areas de Cesión para zonas verdes que serán empradizadas y arborizadas. Podrán considerar un equipamiento Recreacional para servicio de la Zona.

Estudio y propuesta para el predio del matadero y de la Plaza de Ferias una vez que este se traslade a las zonas propuestas en este Acuerdo.

La realización de estudios específicos respecto al modelo de localización de cada actividad generada por los proyectos y los requerimientos propios de cada uno.

Reglamentar el área destinada para industria y definir un modelo urbanístico que armonice diferentes tipos de industria y opciones de comercialización de productos.

Formular una malla vial interna, la relación de la misma con el Plan Vial previsto en este Acuerdo, de tal manera que permita la movilidad de usuarios y del transporte de carga, con criterios de funcionalidad y operatividad.

Garantizar que el vertimiento de aguas residuales de los usos autorizados, cumpla con las especificaciones exigidas por la autoridad ambiental.

Toda industria y Servicio Urbano autorizado, debe contar con su respectiva licencia ambiental.

Elaborar las normas urbanísticas generales para las Áreas tratadas en el Plan y

arquitectónicas específicas según uso e interrelaciones espaciales.

Dar cumplimiento al decreto 1504 de 1998 respecto a los 15m<sup>2</sup> de espacio público por habitante.

**ARTÍCULO 137. PLAN PARCIAL ZONAS NUEVO DESARROLLO Y DE EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. (P.P.V.I.S)**

Se localiza al Sur de la Calle 4<sup>a</sup> entre Carreras 11 y 2<sup>a</sup> (Vía Perimetral). Comprende dos áreas localizadas al oriente y occidente del Cerro de Santa Bárbara. El Plan además de considerar las normas generales establecidas en el presente Acuerdo y las definidas en los Cuadros 6 y 8, debe:

Analizar el mercado y las formas de gestión de recursos.

Cumplimiento de las normas urbanísticas y arquitectónicas fijadas en este Acuerdo.

Definir, amojonar y ceder las áreas verdes de Cesión Obligatoria.

Unificar en un globo equivalente al 60% de la cesión obligatoria de cada Sector (Oriental y Occidental), para lo cual dentro de un proceso de concertación se pondrán de acuerdo los propietarios de los terrenos entre sí y el Departamento de Planeación Municipal. Su ubicación corresponde a las definiciones establecidas por el Plan Parcial para la dotación y adecuación de espacio público.

Establecer etapas de desarrollo del programa y formas de financiación.

Dar cumplimiento al decreto 1504 de 1998 respecto a los 15m<sup>2</sup> de espacio público por habitante.

**ARTÍCULO 138. PLAN PARCIAL PARA DOTACIÓN Y ADECUACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO. (P.P.D.A.E.P)**

Corresponde a la definición, tratamiento y uso de las áreas de espacio público: sistema vial, espacios abiertos de circulación, recreación y permanencia para la población de Ubaté y sus visitantes.

Incluye la localización del 60% de las cesiones obligatorias exigidas para nuevos desarrollos y el diseño y manejo del sistema peatonal y de ciclo vías. Debe considerar además de las normas fijadas en el presente Acuerdo, lo siguiente:

**PLAZAS, PARQUES Y ZONAS VERDES:**

El Manejo de las Plazas, parques y zonas verdes existentes, entre otros Las Plazas Neira y Ricaurte y el Parque de los Libertadores.

La definición y localización del 60% de las cesiones obligatorias exigidas para nuevos desarrollos, agrupadas para conformar parques de usos recreacionales múltiples al aire libre, según indicaciones establecidas en este Acuerdo.

Vinculación de las áreas verdes con espacios comunales y servicios sociales.

Formas de cesión y concertación con diferentes propietarios para asegurar globos de terreno útiles para dotación de espacios verdes y recreativos, a nivel Municipal.

Los canales y cursos de agua localizados en la zona urbana y sus respectivas rondas son parte del sistema verde del Municipio, al igual que los ubicados en la zona rural.

La recuperación del espacio público especialmente de las zonas de ronda de los canales urbanos.

El Plan debe incluir la localización estratégica de las cesiones obligatorias en las áreas de nuevos desarrollos y la relación entre sí y con los espacios públicos existentes.

### **ESPACIOS PARA CIRCULACIÓN:**

Evaluación de los anchos de vías existentes, función prevista y adaptación del espacio disponible o establecer afectaciones si son necesarias para regularizar su diseño.

La verificación y ajustes de las áreas definidas para circulación de peatones.

Evaluación de las formas de tránsito y permanencia de vehículos en las vías actuales y propuestas en el plan vial, definición de zonas de parqueo y señalización adecuada.

Tratamiento, manejo y dotación de andenes y áreas verdes del diseño vial y equipamiento requerido.

Los corredores peatonales urbanos y rurales, sus diseños, etapas de construcción, construcción y dotación de equipamiento urbano.

Diseño y manejo del sistema de ciclo vías, sus conexiones urbanas y rurales.

Diseño y manejo del sistema de ciclo- rutas en concordancia con el art. 92 del presente Acuerdo.

El diseño y equipamiento según la función de espacios vinculados a accesos urbanos de vías nacional y regionales.

Arborización: dotación en vías, parques y plazas, definición de especies apropiadas según función.

## **CAPITULO IV IMPLEMENTACIÓN, DESARROLLO Y GESTION DEL MODELO**

### **ARTICULO 139. INSTRUMENTOS DE FINANCIACION**

Son **posibles** instrumentos de financiación del ordenamiento territorial en Ubaté:

La contribución de valorización

La participación de la plusvalía de que trata el capítulo IX de la ley 388 de 1997

El impuesto por el uso del subsuelo a que se refiere el literal j del artículo 1 de la ley 97 de 1.913 y el literal c del artículo 233 del decreto 1333 de 1.986

La emisión de títulos representativos de derechos de desarrollo y construcción y de derechos adicionales de construcción y desarrollo

Los pagarés de reforma urbana

Los bonos de reforma urbana

Los recursos provenientes de la participación de la nación o de otras entidades públicas en la ejecución de proyectos o macroproyectos urbanos

Los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta entre otros

### **ARTICULO 140. Hechos generadores de participación en plusvalía**

Las zonas con efecto de plusvalía en el municipio de Ubaté son aquellas cuyo aprovechamiento ha sido incrementado por este Plan, por efecto de:

El cambio de la clasificación del suelo

El cambio en la asignación de área de actividad con usos más rentables

La asignación de una mayor edificabilidad

**ARTICULO 141. Definición de las zonas con efecto plusvalía por cambio en la clasificación del suelo**

Las zonas cuyo aprovechamiento se ha incrementado por cambio en la clasificación del suelo establecida en el presente Plan, que pasaron de ser suelos rurales, a la condición de suelo urbano.

**ARTICULO 142. Definición de las zonas con efecto de plusvalía por asignación de mayor edificabilidad**

Las zonas cuyo aprovechamiento ha sido incrementado por la asignación de un mayor volumen de edificabilidad son aquellas a las que el presente Plan aumenta la densidad, el índice de construcción o el índice de ocupación del terreno con relación a los asignados por las normas del Acuerdo 032 de 1.997.

**ARTICULO 143. Definición de las zonas con efecto plusvalía por asignación de nueva área de actividad.**

Corresponde a las zonas que en el presente Plan se les asigna un área de actividad que genera usos más rentables con respecto a aquellas establecidas por el Acuerdo.

La Administración Municipal elaborara un estudio comparativo entre la norma vigente ( Acuerdo 032 de 1997 ) y la nueva norma desarrollada a partir de las fichas normativas respectivas.

**ARTICULO 144. Definición de las zonas con efecto de plusvalía por asignación de mayor edificabilidad**

Las zonas cuyo aprovechamiento ha sido incrementado por la asignación de un mayor volumen de edificabilidad son aquellas a las que el presente Plan aumenta la densidad, el índice de construcción o el índice de ocupación del terreno con relación a los asignados por las normas del Acuerdo 032 de 1.997.

**ARTICULO 145. Títulos representativos de derechos de construcción y desarrollo**

La Administración Municipal a través de la secretaria de hacienda y con fundamento en lo establecido en los artículos 88, 89 y 90 de la ley 388 de 1997, podrá emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos y derechos adicionales de construcción y desarrollo, previa autorización a través de acuerdo de iniciativa del alcalde, expedido por el concejo municipal, como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal en plusvalía.

El monto, la oportunidad, y demás condiciones y aspectos relacionados con la emisión y colocación de los títulos representativos de derechos y de derechos adicionales de construcción y desarrollo, estarán sujetos a las disposiciones reglamentarias adoptadas por medio de decreto expedido por el alcalde municipal.

#### **ARTICULO 146. Inversión de la participación en Plusvalía**

De conformidad con lo previsto en el párrafo del artículo 85 de la ley 388 de 1.997, la Administración Municipal en los planes parciales y los demás instrumentos que desarrolle este Plan Básico de Ordenamiento, deberá establecer la inversión de la participación en las plusvalías que se generen por las acciones urbanísticas contempladas en ellos, para los siguientes fines y según el orden de prioridades que aquí se establece:

Para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación, destinados a desarrollar proyectos urbanísticos que generen suelos destinados a la construcción de viviendas de interés social prioritarias o mínimas y para la ejecución de las obras de urbanismo de esos mismos proyectos; Para hacer aportes en asociaciones o entidades gestoras de cualquier naturaleza, cuyo objeto sea el de ejecutar proyectos urbanísticos que generen suelos destinados a la construcción de viviendas de interés social subsidiable prioritarias o mínima; Para la construcción o mejoramiento de infraestructuras viales y de servicios públicos domiciliarios, para proveer áreas de recreación y de equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado y para la ejecución de programas de mejoramiento integral a cargo de la Administración.

Para la ejecución de obras y de proyectos relacionados con equipamientos colectivos y con el espacio público incluido el amoblamiento urbano; Para el pago de precio de adquisición de inmuebles por el sistema de enajenación voluntaria y para el pago de indemnizaciones por la expropiación de los mismos, cuando deban ser destinados a programas de renovación urbana.

#### **ARTICULO 147. Pagarés de reforma urbana**

Previa autorización que emita el Concejo al considerar el Plan Básico de Desarrollo correspondiente de cada administración, la Administración Municipal, podrá emitir, colocar y mantener títulos valores denominados pagarés de reforma urbana, con el fin de financiar la adquisición de inmuebles que se requieran para la ejecución de las actuaciones urbanísticas declaradas de utilidad pública o interés social, previstas o autorizadas en este Plan o en los instrumentos que lo desarrollen.

El monto, la oportunidad, las condiciones y los demás aspectos inherentes a la emisión de los pagarés de reforma urbana se sujetarán a las disposiciones del reglamento que para tal efecto expida el Alcalde.

Los recursos provenientes de la emisión y colocación de los pagarés de reforma urbana, serán manejados a través de un fondo especial, mediante el cual se garantizará que serán destinados para los fines previstos en este artículo.

### **TITULO V PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES**

#### **CAPITULO I DE LAS LICENCIAS Y PROCEDIMIENTOS**

## **ARTICULO 148. LICENCIAS**

La Secretaria de Planeación Municipal expedirá concepto, permiso o licencia para adelantar cualquier actividad en las zonas urbana y rural del municipio así:

- Autorización de uso y funcionamiento o concepto de uso para un predio.
- Licencia de construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.
- Licencia de edificación, o autorización para derrumbar una construcción.
- Licencia para las obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.

**PARÁGRAFO.** Los procedimientos para adelantar la obtención de permisos y licencias se encuentran en el Cuadro 9, que acompañan este acuerdo.

**ARTICULO 149.** Para garantizar el adecuado desarrollo de obras en el municipio, las empresas constructoras y/o urbanizadoras, ingenieros y/o arquitectos responsables del diseño, dirección, interventoría y coordinación de un proyecto, requieren la inscripción previa en la Secretaria de Planeación Municipal para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas.

Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación respectiva de la matrícula profesional y/o certificado de constitución y gerencia.

### **3. Autorización de Uso y Funcionamiento.**

## **ARTICULO 150. LA SECRETARIA DE PLANEACION.**

Debe efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya abastecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente acuerdo.

**PARÁGRAFO.** El concepto o la autorización, tiene una vigencia de (6) seis meses contados a partir de la fecha de expedición.

**ARTICULO 151.** Para obtener permiso de funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes tramites:

- Efectuar solicitud ante la Secretaria de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o concepto de uso.
- Presentar la licencia de construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.
- Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.
- Estos requisitos tienen vigencia de (1) un año con vencimiento a (31) Treinta y uno de Diciembre al cabo del cual se deben renovar.

**PARÁGRAFO 1.** Cuando el interesado no sea dueño del local debe anexar la autorización de este para destinar la construcción al uso solicitado.

**PARÁGRAFO 2.** el permiso de funcionamiento se renovara anualmente previa prestación del Paz y Salvo de industria y comercio y el recibo de impuesto predial. La secretaria de Planeación hará visita al predio para verificar el cumplimiento de los usos y los requisitos exigidos por las entidades pertinentes

#### **4. Licencias para obras de Urbanismo**

##### **ARTICULO 152. PARA URBANIZAR O PARCELAR UN PREDIO SE REQUIERE: (Ver Cuadro No 1)**

- Demarcación o consulta previa en la Secretaria de Planeación Municipal, donde fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (Zonas Verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.
- Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas, previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y des entidades que exige este acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador.
- Mediante resolución La secretaria de Planeación Municipal, se aprobara el proyecto urbanístico y se considera licencia para construcción de obras de urbanismo e infraestructura, previo visto Bueno de la secretaria de obras publicas sin el cual no se podrá dar inicio a las obras.

La licencia podrá autorizarse por etapas siempre y cuando cada etapa cumpla con las obligatorias exigidas, durante la ejecución de las obras la Secretaria de Planeación y obras publicas conjuntamente con el comité técnico de la empresa de servicios públicos inspeccionara su desarrollo velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.

- Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por la empresa de servicios públicos y comité técnico, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura publica otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del municipio, quien la recibirá a través de la personería municipal apara que sean autorizados los servicios por parte de las autoridades correspondientes.
- Permiso de Ventas: el urbanizador no podrá iniciar la venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compra venta o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el municipio previa entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y visto bueno de la secretaria de planeación municipal, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del 70%, medido a través de la inversión actualizada.
- Se debe constituir una póliza de cumplimiento y garantía del desarrollo y venta del proyecto otorgada ante la personería municipal. El monto se fijara de acuerdo con los montos presupuéstales, plazos y tiempos de ejecución.

**PARÁGRAFO.** Si durante la ejecución de las obras el municipio comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo a las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la licencia de urbanización mediante resolución motivada y contra la cual procede los recursos de ley.

**ARTICULO 153.** Para cumplir lo fijado en el artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

- Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa: señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de (3) tres copias del plano de localización a escala 1:2000 o 1:5000 del I.G.A.C o copia del plano topográfico a escala 1:2000 ajustada a las coordenadas del I.G.A.C.
- La secretaria de Planeación Municipal, teniendo como lineamientos de referencia las normas establecidas en el presente acuerdo, conceptuara sobre la posibilidad de urbanizar, indicando los casos que sean pertinentes, las normas urbanísticas y arquitectónicas generales y las condiciones y posibilidad de servicios públicos a que se debe someter el proyecto de urbanización o parcelación.
- El concepto previo tiene una vigencia de (6) seis meses a partir de la fecha de expedición.
- En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado debe presentar la respectiva solicitud: original del plano topográfico ajustado a coordenadas del I.G.A.C., foto reducción en escala 1:5000, y (3) tres copias del plano del proyecto, las carteras correspondientes, certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a (30) treinta días, el recibo del impuesto predial, el Paz y Salvo de la Junta de Acción Comunal, la contribución de valorización ( En caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada.
- Los planos deben ir formados por el propietario y por un ingeniero o arquitecto responsable, inscrito en la Secretaria de Planeación.
- Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitara las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías, y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.
- Para obtener licencia de urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la secretaria de planeación. (Ver Cuadro 1), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el Paz y Salvo vigente del predio, una póliza de garantía de compañía de seguros otorgada ante la personería municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados.
- Con la licencia de construcción de las obras de urbanismo se podrá solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

**PARÁGRAFO.** El presupuesto presentado tendrá una vigencia de (2) dos años al cabo de los cuales deberá revalidarse para efectuarse cualquier trámite sobre el proyecto.

**ARTICULO 154. DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS APROBADAS.**

La administración municipal por medio de la secretaria de planeación y obras publicas, y comité técnico de servicios públicos, efectuara las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra, de acuerdo con las normas y parámetros estipulados en la resolución que otorgo la licencia.

**PARÁGRAFO.** Cuando un proyecto de urbanización aprobado por la secretaria de planeación no se ajuste a las normas establecidas en el presente acuerdo, se procederá a la suspensión de obras y a las sanciones pertinentes que se establecen mas adelante.

## **5. Licencia de Construcción**

**ARTICULO 155.** Todo proyecto de construcción requiere el respectivo permiso para iniciar su desarrollo este se denomina licencia de construcción y es expedido por la secretaria de planeación municipal.

Para obtener la licencia de construcción se deben efectuar los siguientes tramites:

- Consultar la reglamentación vigente sobre el predio, motivo del proyecto, lo cual debe hacerse por consulta directa a la secretaria de planeación municipal por solicitud de la demarcación.
- Solicitar las características de los servicios públicos domiciliarios.
- Con base en la reglamentación vigente se elaboraran los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente. (Cuadro 3).

**ARTICULO 156.** Para la tramitación del proyecto ante la secretaria de planeación se requiere:

- Hacer la solicitud de aprobación del proyecto acompañada de (3) tres juegos de copias de los planos, fotocopia autenticada de la escritura del predio, recibo del impuesto predial, contribución de valorización (si existe) y el Paz y Salvo de la Junta de Acción Comunal. Si se requiere debe anexar original del plano topográfico y carteras correspondientes del predio.
- Los planos deben ir firmados por el propietario o por un ingeniero o arquitecto titulado e inscrito debidamente en la secretaria de planeación.
- Los planos y estudios requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son: proyecto arquitectónico, firmado por un arquitecto titulado, planos a escala 1:50 contenido en las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto relacionada con la manzana catastral y con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos contra predios colindantes, antejardines, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, formas de tratamiento y manejo de accesos. Anexar su correspondiente cuadro de áreas en el cual se indica el área del predio acorde con la escritura, total de área ocupada, total de area construida, y discriminación por areas del espacio publico o cesión (si se debe hacerla), areas privadas individuales y areas privadas comunales (si es edificio o agrupación), areas de estacionamiento privado y para visitantes, numero de unidades de cada elemento y densidad.
- Para edificaciones de mas de (2) dos pisos o que contemple uso combinado, (Residencial – Comercial), se requieren estudios y planos elaborados y firmados por ingeniero civil responsable, memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo al código sismorresistente, Ley 400 y demas normas que los adicionen o lo reformen, y estudio de instalación de servicios públicos y domiciliarios.

- Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la licencia de construcción el interesado presentara los memoriales de responsabilidad del arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos.
- La secretaria de planeación le liquidara el impuesto de lineación urbano y de ocupación de vías correspondiente.
- Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la secretaria de hacienda, la secretaria de planeación municipal, expedirá la licencia de construcción correspondiente y devolverá (2) dos copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el numero de licencia que lo aprueba. (Ver cuadro 3).

**ARTICULO 157.** Cuando el proyecto involucre la urbanización y la construcción, se debe obtener las licencias separadas para cada uno de los efectos. (Ver cuadro 2).

**ARTICULO 158.** El permiso de ventas operar tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación y propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la secretaria de planeación municipal.

**ARTICULO 159.** Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario publico ante quien se efectuó la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

**ARTICULO 160.** Para el desarrollo de proyectos industriales institucionales se requieren:

- Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos ambientales, según las características del uso solicitado.
- Obtener de conformidad con los artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas obras.
- En el caso específico de actividades industriales ( De transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe ajustarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental aprobada por la entidad competente y de las respectivas propuestas y diseños para su respectivo control.

**PARÁGRAFO.** Copias del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, deben ser presentados a la C.A.R., y/o entidades competentes según el caso, a fin de obtener el respectivo concepto y la licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación, y construcción.

**ARTICULO 161.** Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la secretaria de planeación municipal, en el proceso de aprobación de las licencias y de los permisos definidos en este acuerdo, tendrá una caducidad de (2) Dos años contados a partir de la fecha de su expedición.

**ARTICULO 162.** Con el fin de aclarar los procedimientos requeridos para la aprobación y conceptos que expida la secretaria de planeación, se ha elaborado los cuadros 1, 2 y 3, que contienen demarcación, aprobación de planos urbanísticos, licencias de urbanismo, permiso de ventas, recibo de obras de urbanismo, conceptos de uso, licencia de construcción de vivienda.

**ARTICULO 163.** El cuadro denominado servicios de curaduría prestados por la secretaria de planeación hace parte del presente acuerdo.

## **CAPITULO II DE LAS SANCIONES**

**ARTICULO 164.** El alcalde deberá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción y la reiteración o coincidencia de la falta, si tales conductas se presentaren:

- Multas sucesivas que oscilan entre 100 y 500 salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables, o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad por lo señalado por la Ley 142 de 1994.  
En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.  
Si la construcción, urbanización, parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpo de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementaran hasta en un 100% sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.
- Las multas sucesivas que oscilan entre 70 y 400 salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia además de la orden policiva de suspensión, sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad por lo señalado por la Ley 142 de 1994.  
En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación histórica o arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin licencia respectiva o incumplan obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que mas adelante se señalan así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre el uso del suelo.
- Multas sucesivas que oscilan entre 50 y 300 salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyen en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención en lo preceptuado en la licencia o cuando esta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra, y suspensión de los servicios públicos domiciliarios de conformidad por lo señalado por la Ley 142 de 1994.  
En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

- Multas sucesivas entre 30 y 200 salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de los servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que mas adelante se señalan.

La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de la misma no autoriza o ejecuta en contravención a la licencia.

**PARÁGRAFO.** Si dentro de los plazos señalados al efecto de los infractores no se adecuan a las normas ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas en la cuantía que le corresponda, teniendo en cuenta la reincidencia o la reiteración de la conducta infractora sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

#### **ARTICULO 165. ADECUACION A LAS NORMAS.**

En los casos previstos en el numeral dos del artículo precedente, el mismo acto que impone la sanción se ordenara la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de (60) sesenta días para adecuarse a las normas vigentes tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de multas sucesivas, aplicándose a lo pertinente lo previsto en el párrafo del artículo anterior.

En los casos previstos en el numeral 3 del artículo anterior, en el mismo acto se impone sanción se ordenara suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión en el sellamiento de las obras.

El infractor dispondrá de (60) sesenta días para adecuar las obras de la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea el caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas, según la licencia caducada o en contravención de la misma, y a imposición de multas sucesivas, aplicando en lo pertinente lo previsto en el párrafo del artículo anterior.

#### **ARTICULO 166. OBLIGACIÓN DE RECONSTRUCCIÓN DE INMUBLES DE CONSERVACION**

Sin perjuicio de las demás sanciones establecidas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consiste en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico, o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad y se ordenara la reconstrucción del indebidamente demolido, según

diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el termino determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, estas no se hubiere iniciado las obras se acometerán por el municipio a costa del interesado, para lo cual se le aplicara lo expuesto en el articulo 69 de la Ley 9 de 1989.

**PARÁGRAFO.** Las anteriores disposiciones se aplicaran igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, quien cumpla con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en lo razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

En los eventos de lo que se trata este articulo no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a la reconstrucción del inmueble.

#### **ARTICULO 167. RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PUBLICO.**

Los elementos constitutivos del espacio publico en inmuebles y areas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un termino de (2) dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el Numeral 4 del articulo 159 del presente acuerdo y a la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

**ARTICULO 168.** Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella. El producto de las multas indicadas en este capitulo, ingresara al tesoro municipal, y se destinara a la financiación de programas de reubicación de los habitantes, localizados en zona de alto riesgo, si los hubiere.

Las sanciones por violación de reglamentación sobre uso del suelo en zonas rurales, se rige por el decreto ley 1333 de 1986 (Código de régimen municipal), y la Ley 99 de 1993.

#### **ARTICULO 169. Procedimiento de imposición de sanciones.**

Para la imposición de las sanciones previstas en este capitulo las autoridades competentes observaran los procedimientos previstos en el código contencioso administrativo, en cuanto sean compatibles a los establecido en el presente acuerdo y en la ley 388 de 1997.

**PARÁGRAFO.** La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata este acuerdo y cese ala conducta infractora.

**ARTICULO 170.** Vigilancia y Control de actividades de construcción y enajenación de Viviendas. Será la oficina de planeación la encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

**ARTICULO 171.** Se sancionara la ocupación de vías sin el respectivo permiso, con una multa de tres salarios mínimos legales vigentes.

**ARTICULO 172.** Las presentes sanciones se expedirán por medio de resoluciones administrativas, firmadas por el alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías, por el secretario de planeación municipal.

**ARTICULO 173.** Siempre que se impongan medidas de suspensión o corrección de una obra se comunicara a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida.

La instalación de servicios públicos con violación a lo expuesto a este articulo, hará incurso al responsable con causal de mala conducta como que se sancionaran con al destitución del empleo.

**ARTICULO 174.** Los actos del alcalde a los cuales se refiere el articulo anterior, así como mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra y la restitución de las vías publicas de que trata el código nacional de policía, serán susceptibles de las sanciones contencioso – administrativas previstas en el respectivo código, en primera instancia ante los tribunales administrativos, y en segunda instancia ante el consejo de estado.

Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo en el caso de la suspensión provisional.

**ARTICULO 175.** El consejo municipal determinara y reglamentara, previo estudio y concepto favorable de la junta de planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura, y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

**ARTICULO 176.** El alcalde de oficio a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la personería municipal podrá iniciar las sanciones policivas, tendientes ordenar la desocupación de predios y al lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se habían efectuado se estén llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuaran, a juicio del alcalde, atente o no puedan presentar riesgos para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del municipio.

**ARTICULO 177.** El alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad a los dispuesto por las leyes vigentes podrán iniciar la acción a que se refiere el articulo anterior cuando se presente ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de acuerdo con los reglamentos de uso de suelo o las condiciones físicas del terreno, no este permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello, o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

**ARTICULO 178.** Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento podrán ordenar la demolición de los bienes que hayan construido sin permiso de la autoridad competente, así como también la ejecución de obras de conservación o de restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

**PARÁGRAFO.** Las obras que se dispongan realizar de conformidad con lo dispuesto en el primer artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que este no las ejecute en el plazo otorgado por el alcalde, la administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso. Lo dispuesto en este artículo se aplicara sin perjuicio a las demás sanciones a que se refiere el presente capítulo, así como también las civiles y penales a que haya lugar.

**ARTICULO 179.** En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso, o autorización previsto en este acuerdo, se ordenara dar aviso a las autoridades, que dijera las profesiones de arquitecto, ingeniero, constructor o maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

**ARTICULO 180.** La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la constitución y las leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del departamento de Cundinamarca en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

**ARTICULO 181.** Adóptense las normas establecidas en el Decreto 1052 de 1998, con relación al régimen de transición de normas y ajústese a la Ley 810 de junio 13 de 2003.

**ARTICULO 182.** Este acuerdo rige a partir de su sanción y publicación y deroga los acuerdos No. 031, 032 y 033 de 1997 y todas las normas que le sean contrarias.

El presente Acuerdo fue aprobado en sus dos debates reglamentarios de fechas tres (03) y diez (10) de diciembre del año dos mil tres (2003).

**ALEJANDRO ROBAYO NIETO**  
Presidente

**DINELLY ASTRID GAVILÁN C.**  
Secretaria

Pasa al despacho del Señor Alcalde para su respectiva sanción a los diecinueve (19) días del mes de diciembre del año dos mil tres (2003).

**DINELLY ASTRID GAVILÁN C.**  
Secretaria

**TITULO VI PROGRAMA DE INVERSIÓN**

**CAPITULO I PROGRAMA DE INVERSIÓN**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	TOTAL
CONSULTORIA EN LOS DIFERENTES COMPONENTES											
PLANES											
De Desarrollo Período	20			20			20			20	80
Ajuste Plan Básico de Ordenamiento Territ.	25										25
De Ordenamiento Provincial				40							40
Maestro de Acueducto y alcantar.Urbano	20	30	40								90
Centros Poblados				60	60	60	60				240
Sectoriales				40							40
PLANES PARCIALES											
Especial, residencial institucional	20										20
Santa Bárbara	40										40
Sector Oriental		40									40
Sector Norte			30								30
Servicio Urbano e Industrial	40										40
Vivienda de Interés Social		30									30
Espacio Público	40										40
ESTUDIOS											
Sistema de Información Geográfica Mpal				90							90
Plan Vial Urbano	30	30									60
Área Suburbana Especial				40							40
Disposición Residuos Sólidos	20	30									50
Disponibilidad de Agua y Protecc.Med. Ambiente	5	5	5	10	10	10	15	15	15	20	110
Acueducto y Alcantar. Rurales	20	30	40	20	30	30	20	30	30	20	270
Reubicación Matadero y Plaza Ferias				100							100
Delimitación área de conservación Med.Amb.	20	30	30	30	30	30					170
Clasificación de Inmuebles Históricos		10		30							40
Análisis Económico Provincial	5	5		50			50			50	160
Análisis Turístico Provincial	10	10		50			50			50	170
APLICACIÓN DE ESTUDIO EN LOS DIFERENTES COMPONENTES											
SOCIAL											
Santa Bárbara Tercer Milenio	330	690	340	300	500	500	200	300	300	300	3.760
Recreación y Deporte	100	260	250	200	300	200	150	200	200	200	2.060

Educación Formal y no Formal	280	550	480	300	500	500	350	500	500	500	4.460
Cultura Ciudadana	100	100	105	150	150	150	150	200	200	200	1.505
Seguridad Ciudadana	200	610	270	150	150	150	150	200	200	200	2.280
Vivienda Urbana y Rural	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	6.000
Plan Vial Rural	120	230	170	300	400	500	500	600	600	600	4.020
Servicios Públicos Domiciliarios Rurales	220	1.450	1.440	200	400	400	400	400	400	400	5.710
Construcción Nuevo Matadero y Plaza Ferias				200	1.500	1.500	700	1.500	1.000	500	6.900
Salud	380	420	420	300	500	500	500	600	600	600	4.820
RECUPERACIÓN PROTECCIÓN DE RECURSOS NATURALES											
Campañas Medio Ambiente	45	190	190	300	400	400	300	500	500	500	3.325
Conservación Adquisición predios med.Amb	30	200	270	300	400	400	250	500	500	300	3.150
Disposición Residuos sólidos	80	120	150	500	700	500	300	300	300	200	3.150
PRODUCTIVIDAD Y COMPETITIVIDAD											
Ganadería	180	210	220	200	300	300	300	400	400	300	2.810
Agricultura	280	165	125	250	250	250	250	300	300	300	2.470
Organización y Cultura Empresarial	100	70	70	100	100	100	100	150	150	150	1.090
Turismo	60	100	120	100	150	150	150	200	200	150	1.380
Mercadeo y Comercialización	20	15	15	50	50	50	50	100	100	100	550
Plaza de Mercado y Acopio Regional	500	1.450	450	500	500	1.000	500	1.000	200	200	6.300
DESARROLLO FISICO ESPACIAL E INFRAESTR.											
Recuperación Espacio Público	50	280	120	200	500	500	300	500	500	400	3.350
Plan vial y Pavimentación Sector Urbano	390	1.890	1.770	300	2.000	2.000	700	2.500	700	500	12.750
Terminal de Transporte		1.750	100								1.850
Servicios Públicos Urbanos	180	1370	1360	500	1.200	1.200	500	1.200	200	200	7.910
DESARROLLO INSTITUCIONAL											
Creación ente Servicios Públicos Domic.Urb	100										100
Capacitación y Modernización	195	120	70	50	50	50	100	100	100	100	935
Sede Administrativa	150	250	500	500	1.500	1.500	750	500	200	100	5.950
TOTAL INVERSIÓN EN PESOS AÑO 2001	5.005	13.340	9.750	7.130	13.230	13.530	8.465	13.395	8.995	7.760	100.600
TOTAL INVERSIÓN PROYECTADA A CADA UNO DE LOS AÑO	5.005	14.407	11.372	8.982	17.999	19.880	13.433	22.957	16.649	15.512	146.197

TITULO VII CUADROS DE NORMAS  
CAPITULO I CUADROS DE NORMAS  
MUNICIPIO DE UBATE

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SECTORES DE CONSERVACION Y DE PROTECCION DE RECURSOS NATURALES					CUADRO UNO			
<p><b>AREA DE PREDIOS:</b> Existentes, no se permiten subdivisiones.</p> <p><b>CESIONES ZONAS VERDES Y COMUNALES:</b> no se exigen - <b>PARA VIAS:</b> Las exigidas por el Plan Vial.</p> <p><b>DENSIDAD:</b> Máximo dos (2) viviendas por predio</p> <p><b>RONDAS de Cuerpos de agua:</b> Río Ubaté, Río Suta y Lenguazaque 60mts; Quebradas, lagunas, canales, 10mts a lado y lado del cauce.</p>								
SECTOR	USOS				AREA OCUPACION	ALTURA** MAXIMA	AISLAMIENTO	
	PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADO	PROHIBIDO			PREDIOS	VIAS
<b>Conservación Nacimientos, Ronda de ríos y Cuerpos de Agua</b>	Conservación Suelos y Restauración Vegetación Forestal	Recreativo Pasivo Conservación y recuperación Paisajista	Capitación de agua incorporación de Vertimientos que no afecten el cuerpo de agua Obras adecuación	Todo tipo construcción Rellenos, Tambres obras que impidan el libre curso del agua. Uso no especific.			Cercas Vivas	5 mts arborizad. para ciclorutas y peatonales fuera de la ronda hidráulica
<b>Conservación Suelos Protección Forestal</b>	Recuperación Ecológica, Conserv. flora, fauna y Rec naturales. Plantación	Recreación pasiva Contemplativa Rehabilitación Ecológica. Investigac.	Aprovechamiento sostenible de vegetación plantada.	Agropecuario, minería Industriales, Institución. Urbanísticos, Talas, quemadas, caza y pesca			Mínimo 10 mts Arborizados	Mínimo 15 mts Arborizados

	forestal nativa protec	Agrosilvicultura	Mantenimiento bosque	Usos no especificad.			Cercas Vivas	
<b>Amortiguación de Áreas Protegidas</b>	Protección integral de Recursos naturales Reforestación con Especies nativas.	Recreación pasiva Contemplativa Rehabilitac. Ecológica Investigación ecosistemas	Agropecuario Tradicional. Aprovechamiento sostenible vegetación Captación acueductos y Vías locales	Todos los usos no especificados	-----	-----	Mínimo, 10 mts Arborizados Cercas Vivas	5 mts arborizad.
<b>Protección Infraestructura Servicios Públicos</b>	Instalaciones de infraestructura: Acueductos Alcantarillado, planta tratamiento de aguas	Obras necesarias para el establecimiento del uso principal	Infraestructura de saneamiento, embalses, frigoríficos, terminales de transporte.	Industriales, Institucion. Agropecuario, minería y vivienda. Todos los no especificados			Mínimo, 10 mts Arborizados Cercas Vivas	Mínimo, 10 mts Arborizados
<b>Conservación de Suelos y Restauración Morfológica</b>	Restauración morfológica rehabilitac. Adecuación ambiental y paisajista Protección suelos	Manejo integral de Recursos, adecuación de suelos. Reforestación Especies nativas.	Instalación Servicios obras de restauración Aprovecham. Materiales	Mineros, tala bosque agropecuarias, todos los usos no especific. Vivienda I y urbanísticos			10 mts Arborizados	15 mts Arborizados

Notas: \* **Los usos compatibles y los condicionados requieren concepto favorable de la Junta de Planeación y de la Comunidad.**

\*\* Para usos diferentes a vivienda la altura será la estrictamente necesaria para el buen funcionamiento del uso autorizado

MUNICIPIO DE UBATE

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

NORMAS SECTORES AGROPECUARIOS

CUADRO DOS

**AREA DE PREDIOS:** Existentes, no se permiten subdivisiones menores de tres (3) Hectáreas.  
**CESIONES ZONAS VERDES Y COMUNALES:** Cuando se permitan agrupaciones el 10% en áreas arborizadas con especies nativas  
**CESIONES PARA VIAS:** Las exigidas según el tipo de vía. Ver Plan Vial.  
**DENSIDAD:** Máximo una (1) viviendas por predio individual. En Agrupación para vivienda Campestre tres (3) viv por Hectárea  
**CESION COMUNAL:** Para Agrupación 75% del área del predio con reglamento de copropiedad. Ver Artículos pertinentes.  
**AREA DE OCUPACION:** Máximo 15 % con Construcciones y 10 % con arborización nativa, adicional a cesiones.  
**Todos los predios deben respetar y arborizar las rondas de cuerpos de agua y nacimientos (Ver Cuadro 1)**

Los usos Condicionados para su autorización, requieren Concepto de aceptación de la CAR y de la Junta de Planeación

SECTOR	USOS				AREA OCUPAD.	ALTURA Máxima	AISLAMIENTOS	
	PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADO	PROHIBIDO			PREDIOS	VIAS
Áreas Cultivos Transitorios y Semi-Perman. mixtos con Tecnología Apropiada	Sistemas Integrales de producción Cultivos Transitorios y Semiperman.	Ganadería Extensiva Recreat. Vivienda Propietario Celador establos y similar.	Cultivos Confinados Vivienda Campestre en Agrupación Agroindustria	Mineros Tala Bosq. Industria. Todos los usos no Especificados	200 mts <sup>2</sup> por viv.	2 pisos	10 mts Arborizados Especies Nativ. Cercas vivas	10 mts Arborizados Especies Nativ. Cercas vivas
Áreas Cultivos Semipermanentes	Cultivos Semipermanentes	Cultivos transitorios con Tecnología Apropiada vivienda Propietar y/o celador	Cultivos Confinados	Mineros Tala Bosq. Industria. Todos los no Especificados	200 mts <sup>2</sup> por viv.	2 pisos	10 mts Arborizados Especies Nativ. Cercas vivas	10 mts Arborizados Especies Nativ. Cercas vivas
Agropecuario	Agropecuario	Vivienda individual	Vivienda en	Urbanos	200 mts <sup>2</sup>	2 pisos	15 mts	10 mts

<b>Mecanizado o Intensivo</b>	Intensivo Agroindustrial Pastoreo Semi- intensivo	campesina, Silos establos y similares Recreación Pasiva	Agrupación Cultivos Confinados o Invernadero	Mineros Todos los usos no Especificados	por viv.		Arborizados	vías locales 20 mts vías P.V Arborizados
<b>Corredores Rurales</b> (Vías Regionales Nacionales)	Los autorizad. para el Sector Serv.Carretera Estac.Servicio	Comercio local Centros Acopio Restaurantes Paradores Viv.Propietario	Cicloviás, Areas de camping Moteles, Centro Vacacional Ind. Jardín Recreación	Minería Parcelaciones	10 % del área del predio.	2 pisos	15 mts Arborizados Cercas vivas	20 mts vías Regional- Nal Arborizados

**NORMAS ZONA DE CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES - Ver articulado correspondiente CUADRO TRES**

**ANCHO DE CORREDOR:** el máximo Permitido será de 100 (Cien) mts a continuación del ancho de vía. Ver Plan Vial

**FRENTE DE PREDIO SOBRE VIA:** Existentes, no se permiten subdivisiones cuyo frente resultante sea menor de 100 mts.

**Los USOS CONDICIONADOS** para su autorización, requieren Concepto previo de aceptación de la CAR y de la Junta de Planeación

SECTOR	USOS				AREA OCUPACIÓN	ALTURA Máxima	AISLAMIENTOS	
	PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADO	PROHIBIDO			PREDIOS	VIAS
<b>Corredor Vial</b>	Servic. Carretera: Estación Servicio Talleres de serv automotriz rápido Paradores	Servicios agropecuarios. Vivienda propiet Restaurantes, Ventas Rápidas, Centros Acopio Artesanías y similares	Industria Jardín Instalaciones de Servic. Públicos Recreación, Terminal Transp Pasajer.o Carga Vallas	Tala Bosq. Mineros, Cultivo Confinado Parcelaciones o Urbanizaciones	Máximo 20 % con Construcciones. Lote minimo una (1) Hectárea	3 pisos o su equivalente 7,50 mts	5 mts Arborizados Espec Nativ. Cercas vivas	20 mts a partir de Separador Arboriz Especies Nativas Incluye Calzada de Servicio, anden y estacionamientos

COMPONENTE URBANO – SECTOR DESARROLLADO – ZONA EN CONSOLIDACION															CUADRO SEIS	
NORMAS URBANISTICAS GENERALES DENSIDAD CESIONES ZONAS VERDES Y COMUNALES CESION PARA VIAS LOCALES CESIONES COMUNALES(AGRUPACIONES) AREA MAXIMAOCUPADA																
AREA	USOS				TAMAÑO DE PREDIOS						AISLAMIENTOS			DENSIDAD MAXIMANETA	AREA MAXIMA OCUPADA	CESION COMUNAL
	PRINCIPALES	COMPATIBLES	CONDICIONADOS	PROHIBIDOS	AREA MINIMA	FRENTE MINIMO	ANTE JARDIN	ALTURA PISOS=M	EMPATES	VOLADIZOS	POSTERIOR	LATERAL	ENTRERCONSTRUCCIONES			
ACTIVIDAD RESIDENCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR	1. Comercio de Cobertura Local, Clase I. 2. Usos Institucionales Locales Clase I	1. Comercio de Cobertura Local, Clase II 2. Usos Institucionales Locales Clase II	1. Comercio de Cobertura Local, Clase III 2. Usos Institucionales Locales Clase III 3. Industria clase I – II – III	72 M2	6M	3M CUANDO SE EXIJA	DE 1 A 3 PISOS CADA PISO 3.5 M CON CUBIERTA	PREDIO NANTE EN EL SECTOR	.60	3 M	3 M	3 M	70 VIVIENDAS POR HECTÁREA NETA PREDIAL	MÁXIMO 50% DEL ÁREA DEL LOTE	PARA EL DESARROLLO DE 4 O MÁS VIVIENDAS
	VIVIENDA BIFAMILIAR	1. Comercio de Cobertura Local, Clase I. 2. Usos Institucionales Locales Clase I	1. Comercio de Cobertura Local, Clase II 2. Usos Institucionales Locales Clase II	1. Comercio de Cobertura Local, Clase III 2. Usos Institucionales Locales Clase III 3. Industria clase I – II – III	108 M2	9M	3M CUANDO SE EXIJA	DE 1 A 3 PISOS CADA UNO 3.5 M CON CUBIERTA	PREDOMINANTE EN EL SECTOR	.60	3 M	3 M	3 M	70 VIVIENDAS POR HECTÁREA NETA PREDIAL	MÁXIMO 50% DEL ÁREA DEL LOTE	EN CONJUNTO, LOS ESPACIOS LIBRES CON USO COMUNAL COMÚN

	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	1. Comercio de Cobertura Local, Clase I. 2. Usos Institucionales Locales Clase I	1. Comercio de Cobertura Local, Clase II 2. Usos Institucionales Locales Clase II	1. Comercio de Cobertura Local, Clase III 2. Usos Institucionales Locales Clase III 3. Industria clase I – II – III	300 M	10M	3M CUANDO SE EXIJA	DE 4 A 5 PISOS CADA UNO DE 3.5 M CON CUBIERTA	PREDOMINANTE EN EL SECOTR	.60	5 M	5 M	5M	70 VIVIENDAS POR HECTÁRETA NETA PREDIAL	MÁXIMO 50% DEL ÁREA DEL LOTE	MINIMO 25% DEL ÁREA DEL LOTE
DE ACTIVIDAD MULTIPLE	1. Comercio de Cobertura Local, Clase I. 2. Usos Institucionales Locales Clase I	1. Comercio de Cobertura Local, Regional Clase II 2. Usos Institucionales Locales Clase II	1. Comercio de Cobertura Local, Regional Clase III 2. Usos Institucionales Locales Clase III 3. Industria clase I – II – III	1. Vivienda Unifamiliar 2. Vivienda Bifamiliar 3. Vivienda Multifamiliar	300 M	15 M	3 M CUANDO SE EXIJA	DE 4 A 5 PISOS CADA UNO DE 3.5 M CON CUBIERTA	PREDOMINANTE EN EL SECOTR	.60	5 M	5M	5 M	70 LOCALES POR HECTÁRETA NETA PREDIAL	MÁXIMO 50% DEL ÁREA DEL LOTE	
															CUADRO SIETE	

COMPONENTE URBANO – SECTOR DESARROLLADO – ZONAS DE REHABILITACION O MEJORAMIENTO PROGRESIVO																
NORMAS URBANISTICAS GENERALES DENSIDAD CESIONES ZONAS VERDES Y COMUNALES CESION PARA VIAS LOCALES CESIONES COMUNALES(AGRUPACIONES) AREA MAXIMAOCUPADA																
AREA	USOS				TAMAÑO DE PREDIOS					AISLAMIENTOS			DENSIDAD MAXIMA NETA	AREA MAXIMA OCUPADA	CESION COMUNAL	
	PRINCI-PALES	COMPATI-BLES	CONDICIO-NADOS	PROHIBIDOS	ARE A MINIM A	FRENT E MINIM O	ANTE-JARDIN	ALTURA PISOS=M	EMPA-TES	VOLA-DIZOS	POSTE-RIOR	LATE-RAL				ENTRE CONS-TRUC-CIONES
ZONAS DE REHABILITACION O MEJORAMIENTO PROGRESIVO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	1. Comercio de Cobertura Local, Clase I. 2. Usos Institucionales Locales Clase I	1. Comercio de Cobertura Local, Clase II 2. Usos Institucionales Locales Clase II	1. Comercio de Cobertura Local, Clase III 2. Usos Institucionales Locales Clase III 3. Industria clase I – II – III	72 M2	6M	3M CUANDO SE EXIJA	DE 1 PISO 3.5 M CON CUBIERTA	PREDOMINANTE EN EL SECTOR	.60	3 M	3 M	3 M	70 VIVIENDAS POR HECTÁREA NETA PREDIAL	MÁXIMO 50% DEL ÁREA DEL LOTE	
	VIVIENDA BIFAMILIAR	1. Comercio de Cobertura Local, Clase I. 2. Usos Institucionales Locales Clase I	1. Comercio de Cobertura Local, Clase II 2. Usos Institucionales Locales Clase II	1. Comercio de Cobertura Local, Clase III 2. Usos Institucionales Locales Clase III 3. Industria clase I – II – III	108 M2	9M	3M CUANDO SE EXIJA	DE 1 PISO 3.5 M CON CUBIERTA	PREDOMINANTE EN EL SECTOR	.60	3 M	3 M	3 M	70 VIVIENDAS POR HECTÁREA NETA PREDIAL	MÁXIMO 50% DEL ÁREA DEL LOTE	

COMPONENTE URBANO – SECTOR DESARROLLADO – ZONAS DE CONSERVACION HISTORICA														CUADRO OCHO		
NORMAS URBANISTICAS GENERALES DENSIDAD CESIONES ZONAS VERDES Y COMUNALES CESION PARA VIAS LOCALES CESIONES COMUNALES(AGRUPACIONES) AREA MAXIMAOCUPADA																
AREA	USOS				TAMANO DE PREDIOS						AISLAMIENTOS			DENSIDAD MAXIMA NETA	AREA MAXIMA OCUPADA	CESION COMUNAL
	PRINCIPALES	COMPATIBLES	CONDICIONADOS	PROHIBIDOS	AREA MINIMA	FRENTE MINIMO	ANTE-JARDIN	ALTURA PISOS=M	EMPATES	VOLADIZOS	POSTERIOR	LATERAL	ENTRE CONSTRUCCIONES			
AREA NIVEL1  ESTRUCTURA CONSERVACION	USO ORIGINAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR  VIVIENDA BIFAMILIAR  VIVIENDA MULTIFAMILIAR	1. Comercio de Cobertura Local, Clase I. 2. Usos Institucionales Locales Clase I	1. Comercio de Cobertura Local, Clase II 2. Usos Institucionales Locales Clase II 3. Comercio de Cobertura Local, Clase III 4. Usos Institucionales Locales Clase III 5. Industria clase I – II – III	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente
AREA NIVEL2 DE CONTEXTO	USO ORIGINAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR  VIVIENDA	1. Comercio de Cobertura Local, Clase I. 2. Usos Institucionales Locales Clase I	1. Comercio de Cobertura Local, Clase II 2. Usos	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente

		A BIFAMILIAR  VIVIENDA MULTIFAMILIAR		Institucionales Locales Clase II 3. Comercio de Cobertura Local, Clase III 4. Usos Institucionales Locales Clase III 5. Industria clase I – II – III												
AREA NIVEL3 AMBIENTAL CALLE 4-CALLE 12 Y CARRETERA 4 CARRETERA 11	VIVIENDA UNIFAMILIAR	1. Comercio de Cobertura Local, Clase I. 2. Usos Institucionales Locales Clase I	1. Comercio de Cobertura Local, Clase II 2. Usos Institucionales Locales Clase II	1. Comercio de Cobertura Local, Clase III 2. Usos Institucionales Locales Clase III 3. Industria clase I – II – III	72 M2	6M	3M CUANDO SE EXIJA	DE 1 A 3 PISOS CADA PISO 3.5 M CON CUBIERTA	PREDOMINANTE EN EL SECTOR	.60	3 M	3 M	3 M	70 VIVIENDAS POR HECTÁREA NETA PREDIAL	MÁXIMO 50% DEL ÁREA DEL LOTE	
	VIVIENDA BIFAMILIAR	1. Comercio de Cobertura Local, Clase I. 2. Usos Institucionales Locales Clase I	1. Comercio de Cobertura Local, Clase II 2. Usos Institucionales Locales Clase II	1. Comercio de Cobertura Local, Clase III 2. Usos Institucionales Locales Clase III 3. Industria clase I – II – III	108 M2	9M	3M CUANDO SE EXIJA	DE 1 A 3 PISOS CADA UNO 3.5 M CON CUBIERTA	PREDOMINANTE EN EL SECTOR	.60	3 M	3 M	3 M	70 VIVIENDAS POR HECTÁREA NETA PREDIAL	MÁXIMO 50% DEL ÁREA DEL LOTE	

VIVIENDA MULTIFAMILIAR	1. Comercio de Cobertura Local, Clase I. 2. Usos Institucionales Locales Clase I	1. Comercio de Cobertura Local, Clase II 2. Usos Institucionales Locales Clase II	1. Comercio de Cobertura Local, Clase III 2. Usos Institucionales Locales Clase III 3. Industria clase I – II – III	300 M	10M	3M CUANDO SE EXIJA	DE 4 A 5 PISOS CADA UNO DE 3.5 M CON CUBIERTA	PREDOMINANTE EN EL SECTOR	.60	5 M	5 M	5M	70 VIVIENDAS POR HECTÁREA NETA PREDIAL	MÁXIMO 50% DEL ÁREA DEL LOTE
------------------------	---	--	---	-------	-----	--------------------	---	---------------------------	-----	-----	-----	----	--	------------------------------

COMPONENTE URBANO – SECTOR DE NUEVOS DESARROLLOS – ZONA RESIDENCIAL, INTERES SOCIAL E INSTITUCIONAL															CUADRO NUEVE	
<p>NORMAS URBANISTICAS GENERALES  DENSIDAD  CESIONES ZONAS VERDES Y COMUNALES  CESION PARA VIAS LOCALES  CESIONES COMUNALES(AGRUPACIONES)  AREA MAXIMAOCUPADA</p>																
AREA	USOS				TAMAÑO DE PREDIOS						AISLAMIENTOS			DENSIDAD MAXIMA NETA	AREA MAXIMA OCUPADA	CESION COMUNAL
	PRINCIPALES	COMPATIBLES	CONDICIONADOS	PROHIBIDOS	AREA MINIMA	FRENTE MINIMO	ANTE-JARDIN	ALTURA PISOS=M	EMPATES	VOLADIZOS	POSTERIOR	LATERAL	ENTRE CONSTRUCCIONES			
ZONAS RESIDENCIALES	VIVIENDA UNIFAMILIAR	1. Comercio de Cobertura Local, Clase I. 2. Usos Institucionales Locales Clase I	1. Comercio de Cobertura Local, Clase II 2. Usos Institucionales Locales Clase II	1. Comercio de Cobertura Local, Clase III 2. Usos Institucionales Locales Clase III 3. Industria clase I – II – III	72 M2	6M	3M CUANDO SE EXIJA	DE 1 A 3 PISOS CADA PISO 3.5 M CON CUBIERTA	PREDOMINANTE EN EL SECTOR	.60	3 M	3 M	3 M	70 VIVIENDAS POR HECTÁREA NETA PREDIAL	MÁXIMO 50% DEL ÁREA DEL LOTE	

	VIVIENDA BIFAMILIAR	1. Comercio de Cobertura Local, Clase I. 2. Usos Institucionales Locales Clase I	1. Comercio de Cobertura Local, Clase II 2. Usos Institucionales Locales Clase II	1. Comercio de Cobertura Local, Clase III 2. Usos Institucionales Locales Clase III 3. Industria clase I – II – III	108 M2	9M	3M CUANDO SE EXIJA	DE 1 A 3 PISOS CADA UNO 3.5 M CON CUBIERTA	PREDOMINANTE EN EL SECTOR	.60	3 M	3 M	3 M	70 VIVIENDAS POR HECTÁREA NETA PREDIAL	MÁXIMO 50% DEL ÁREA DEL LOTE	
	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	1. Comercio de Cobertura Local, Clase I. 2. Usos Institucionales Locales Clase I	1. Comercio de Cobertura Local, Clase II 2. Usos Institucionales Locales Clase II	1. Comercio de Cobertura Local, Clase III 2. Usos Institucionales Locales Clase III 3. Industria clase I – II – III	300 M	10M	3M CUANDO SE EXIJA	DE 4 A 5 PISOS CADA UNO DE 3.5 M CON CUBIERTA	PREDOMINANTE EN EL SECTOR	.60	5 M	5 M	5M	70 VIVIENDAS POR HECTÁREA NETA PREDIAL	MÁXIMO 50% DEL ÁREA DEL LOTE	
ZONA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR	1. Comercio de Cobertura Local, Clase I. 2. Usos Institucionales Locales Clase I	1. Comercio de Cobertura Local, Clase II 2. Usos Institucionales Locales Clase II	1. Comercio de Cobertura Local, Clase III 2. Usos Institucionales Locales Clase III 3. Industria clase I – II – III	72 M2	6M	3M CUANDO SE EXIJA	DE 1 A 3 PISOS CADA PISO 3.5 M CON CUBIERTA	PREDOMINANTE EN EL SECTOR	.60	3 M	3 M	3 M	70 VIVIENDAS POR HECTÁREA NETA PREDIAL	MÁXIMO 50% DEL ÁREA DEL LOTE	

	VIVIENDA BIFAMILIAR	1. Comercio de Cobertura Local, Clase I. 2. Usos Institucionales Locales Clase I	1. Comercio de Cobertura Local, Clase II 2. Usos Institucionales Locales Clase II	1. Comercio de Cobertura Local, Clase III 2. Usos Institucionales Locales Clase III 3. Industria clase I – II – III	108 M2	9M	3M CUANDO SE EXIJA	DE 1 A 3 PISOS CADA UNO 3.5 M CON CUBIERTA	PREDOMINANTE EN EL SECTOR	.60	3 M	3 M	3 M	70 VIVIENDAS POR HECTÁREA NETA PREDIAL	MÁXIMO 50% DEL ÁREA DEL LOTE	
	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	1. Comercio de Cobertura Local, Clase I. 2. Usos Institucionales Locales Clase I	1. Comercio de Cobertura Local, Clase II 2. Usos Institucionales Locales Clase II	1. Comercio de Cobertura Local, Clase III 2. Usos Institucionales Locales Clase III 3. Industria clase I – II – III	300 M	10M	3M CUANDO SE EXIJA	DE 4 A 5 PISOS CADA UNO DE 3.5 M CON CUBIERTA	PREDOMINANTE EN EL SECTOR	.60	5 M	5 M	5M	70 VIVIENDAS POR HECTÁREA NETA PREDIAL	MÁXIMO 50% DEL ÁREA DEL LOTE	
ZONA ESPECIAL RESIDENCIAL E INSTITUCIONAL	1. Vivienda en agrupación. 2. Usos Institucionales Locales Clase I 3. Usos Institucionales Regionales Clase I	1. Comercio de Cobertura Local, Clase I. 2. Usos Institucionales Locales Clase II 3. Usos Institucionales Regionales Clase II	1. Comercio de Cobertura Local, Clase II 2. Usos Institucionales Locales Clase III 2. Usos Institucionales Regionales Clase III	1. Comercio de Cobertura Local, Clase III 2. Industria clase I – II – III	Área existente	existente	5M	DE 4 A 5 PISOS CADA UNO DE 3.5 M CON CUBIERTA	PREDOMINANTE EN EL SECTOR	.60	5 M	5 M	5M	30 VIVIENDAS POR HECTÁREA NETA PREDIAL	MÁXIMO 50% DEL ÁREA DEL LOTE	40% del área de la agrupación

COMPONENTE URBANO – SECTOR DE NUEVOS DESARROLLOS – ZONA DE ACTIVIDAD MULTIPLE, INDUSTRIAL TIPO I Y SERVICIOS URBANOS															CUADRO DIEZ	
NORMAS URBANISTICAS GENERALES DENSIDAD CESIONES ZONAS VERDES Y COMUNALES CESION PARA VIAS LOCALES CESIONES COMUNALES(AGRUPACIONES) AREA MAXIMAOCUPADA																
AREA	USOS				TAMAÑO DE PREDIOS						AISLAMIENTOS			DENSIDAD MAXIMA NETA	AREA MAXIMA OCUPADA	CESION COMUNAL
	PRINCIPALES	COMPATIBLES	CONDICIONADOS	PROHIBIDOS	AREA MINIMA	FRENTE MINIMO	ANTE-JARDIN	ALTURA PISOS=M	EMPATES	VOLADIZOS	POSTERIOR	LATERAL	ENTRE CONSTRUCCIONES			
ZONA DE ACTIVIDAD MULTIPLE	1. Comercio de Cobertura Local, Regional Clase I. 2. Usos Institucionales Locales Clase I 3. Usos Institucionales Regionales Clase I	1. Comercio de Cobertura Local, Regional, Clase II 2. Usos Institucionales Locales Clase II 3. Usos Institucionales Regionales Clase II	1. Comercio de Cobertura Local, Regional Clase III 2. Usos Institucionales Locales Clase III 3. Industria clase I – II – III	1. Vivienda Unifamiliar 2. Vivienda Bifamiliar 3. Vivienda Multifamiliar 3. Usos Institucionales Regionales Clase III 4. Industria clase I – II – III	300 M	15 M	5 M	DE 4 A 5 PISOS CADA UNO DE 3.5 M CON CUBIERTA	PREDOMINANTE EN EL SECOTR	.60	5 M	5M	5 M	50 LOCALES POR HECTÁREA NETA PREDIAL	MÁXIMO 50% DEL ÁREA DEL LOTE	
ZONA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL	1. Industria Clase I 2. Talleres en General 3. Comercio	1. Comercio de Cobertura Local, Regional		1. Vivienda Unifamiliar 2.	300 M	15 M	5 M	DE 4 A 5 PISOS CADA UNO DE 3.5 M CON	PREDOMINANTE EN EL SECOTR	.60	5 M	5M	5 M	50 LOCALES POR HECTÁREA NETA	MÁXIMO 50% DEL ÁREA DEL LOTE	

RIAL TIPO I Y TALLER ES	de Cobertura Local, Regional, Clase II	Clase I. 2. Comercio de Cobertura Local, Regional Clase III		Vivienda Bifamiliar 3. Vivienda Multifamil iar 3. Usos Institucio nales Regionales Clase III 4. Industria clase I – II – III				CUBIERTA							PREDIAL		
ZONA DE SERVIC IOS URBAN OS	1. Comercio de Cobertura Local, Regional Clase I. 2. Comercio de Cobertura Local, Regional, Clase II 3. Terminal de Transporte de Paso	1. Usos Institucionales Locales Clase II 2. Usos Institucionales Regionales Clase II 3. Usos Institucionales Regionales Clase III	2. Comercio de Cobertura Local, Regional Clase III	1. Vivienda Unifamiliar 2. Vivienda Bifamiliar 3. Vivienda Multifamil iar 3. Usos Institucio nales Regionales Clase III 4. Industria clase I – II – III	1 Hecta- rea	100m	8m	3 pisos caa uno de 3.50 con cubierta			5	5	5		40% DEL AREA NETA DEL PREDIO	50% DEL AREA DEL LOTE	

TITULO VIII CUADROS DE REQUISITOS

CAPITULO VIII CUADROS DE REQUISITOS

SOLICITUD	REQUISITOS PREVIOS	RESULTADO	TIEMPO	OBSERVACIONES
DEMARCAACION	1.- Diligenciar formulario y anexar documentos: a.- Copia Certificado de libertad y tradición, Vigencia no mayor a 30 días, previos. b.- Copia recibo pago impuesto predial, ultimo año. c.- Autorización para efectuar solicitud, si esta no la hace directamente el dueño del predio d.- Recibo de pago por cancelación expensas de demarcación, emitido por tesorería municipal.	- Documento que señala, sobre el predio: a.- Indicación de Sectorización – Tratamiento b.- Indicación Usos – Área. Copia cuadro resumen c.- Puntos de amarre, al S.I.G. del I.G.A.C d.- Afectaciones Generales. -Entrega copia de la normatividad Vigente, para área específica en la que se localiza el predio	INDICADOS POR LA LEY	En el formulario se debe diligenciar la localización predio, sus dimensiones y área, o anexar copia de la manzana catastral o del plano del municipio en escala 1:5000 mínimo. La demarcación es previa a cualquier desarrollo que se pretenda realizar en el municipio
APROBACIÓN PLANOS URBANÍSTICOS	1. – Formulario diligenciado. Anexar los siguientes documentos: - Carta de Autorización del propietario del predio al Arquitecto proyectista. Para adelantar este tramite - Disponibilidad de servicios expedido por la E.P.S.P de: a.- Acueducto, alcantarillado, sanitario y Pluvial. b.- Energía c.- Gas domiciliario d.- Teléfono - Plano topográfico Georeferenciado al Sistema I.G.A.C. (Tres copias tamaño pliego, escala 1:5.000, tamaño carta, copia en Diskette programa AUTOCAD. a.- El plano debe cubrir el área del lote y 100 mts a	Documento que acepta los documentos presentados hace las observaciones a que haya lugar, indica el paso a seguir y determina la vigencia de este tramite.  - Resolución de aprobación del Plano Urbanístico expedida por planeación Municipal, acompañada por:  Dos copias del Plano Topográfico, en tamaño pliego y dos copias en tamaño carta, debidamente firmados y con sello de aprobación. Dos copias del Plano Urbanístico, tamaño pliego y dos copias en tamaño carta, debidamente firmados y con sello de		Los profesionales, Arquitectos e ingenieros deben estar inscritos en el Registro Municipal para adelantar cualquier tramite o adquirir responsabilidades ante el municipio.  EL ALCALDE MUNICIPAL, determinara los funcionarios responsables para este tramite y el sello a utilizar en el cual debe indicarse la fecha y la vigencia del documento.

CUADRO No 1

	<p>la redonda.                  b.- Debe contener:                  b1.- Firma del profesional, inscrito en el registro municipal que efectuó el levantamiento.                  b2.- Firma del propietario del predio                  b3. Cuadro de coordenadas de puntos de referencia y del perímetro del predio. Indicar área.                  c.- Debe anexarse los siguientes documentos:                  Copia de carteras ortográficas y de memorias de calculo.                  Plano urbanístico Georeferenciado al sistema IGAC. (tres copias tamaño pliego, escala 1:200; tres copias reducción escala 1:5.000, tamaño carta, copia en diskette programa AUTOCAD.                  Debe contener:                  a.- Cuadro de áreas de metraje y porcentaje                  b.- Sección transversal típica de las vías según plan Vial.                  c.- Plantas y cortes de solución tipo a desarrollar. Esc. 1:50 (una copia en tamaño pliego y una reducción, tamaño carta)                  Recibo de pagos emitido por Tesorería Municipal, cancelación de expensas de aprobación de planos urbanísticos.</p>	<p>aprobación.</p>	<p>INDICADOS                  POR LA                  LEY</p>	
--	--	--------------------	---	--

SOLICITUD	REQUISITOS PREVIOS	RESULTADO	TIEMPO	OBSERVACIONES
<p><b>PERMISO DE VENTAS</b></p>	<p>Oficio dirigido al departamento de Planeación Municipal, solicitando el permiso de ventas.                      Protocolización de la escritura de Loteo y cesión al Municipio.                      Protocolización del Reglamento de copropiedad en los casos de Conjuntos Cerrados.                      Colocación de valla en lugar visible, según modelo suministrado por la admón. Municipal.                      El haber ejecutado el 50% de las obras de urbanismo, el Urbanizador, amparando el 50% de las obras faltantes por medio de una póliza de cumplimiento podrá solicitar al respectivo Permiso de Ventas.                      Cuando se ejecuten simultáneamente las obras de urbanismo y construcción de vivienda, el Urbanizador podrá solicitar el permiso de ventas cuando haya ejecutado el 70% de la totalidad de las obra, sin haber terminado las obras de urbanismo.</p>	<p>Resolución de la Secretaria de Planeación Municipal otorgando el permiso de ventas.</p>	<p>INDICADOS POR LA LEY</p>	
<p><b>RECIBO DE OBRAS DE URBANISMO</b></p>	<p>Oficio dirigido a la secretaria de Planeación Municipal, solicitando el Recibo de las Obras de Urbanismo.                      Verificación en obra del deslinde o amojonamiento de lotes y de las zonas de cesión.                      Ejecución de un programa de control de calidad, fijado por la Administración Municipal y debe ser sufragado por el Urbanizador responsable. (Ensayos de calidad tales como características de materiales, ensayos de rotura a la comprensión, densidades, etc.)                      Plano record de las obras de urbanismo en escala 1:200, copia en tamaño pliego, copia (Reducido) en tamaño carta y copia en Diskette en Autocad.</p>	<p>- Resolución de la Secretaria de Planeación Municipal, donde se indica el recibo de las Obras de Urbanismo y de las Zonas de cesión debidamente amojonadas y tratadas.</p>	<p>INDICADOS POR LA LEY</p>	

E. P. S. P. Empresa Prestadora de Servicios Públicos Domiciliarios I.G.A.C = Instituto Geográfico Agustín Codazzi S.I.G.Sistema de Información Geográfica

ACTIVIDAD	SOLICITUD	REQUISITOS PREVIOS	RESULTADO	TIEMPO
C O N S T R U C C I O N  V I V I E N D A	DEMARCACION	-1.- Diligenciar formulario y anexar los siguientes documentos: a.- Copias de Certificado de libertad y tradición, con expedición no mayor a 30 días, previos. b.- Copias del recibo de pago impuesto predial del ultimo año c.- Autorización para efectuar la solicitud, si esta no la hace directamente el dueño del predio d.- Recibo de pago emitido por Tesorería Municipal por la cancelación de expensas de demarcación.	- Documento que señale, sobre el predio: a.- Indicación de Sectorización – Tratamiento b.- Indicación de usos – área c.- Puntos de amarre, al S.I.G. del I.G.A.C., cuando se trate de 5 soluciones en adelante. d.- Afectaciones generales - Entrega de copia de la Normatividad Vigente, en el área específica en el que se localiza el predio.	<b>INDICADOS POR LA LEY</b>
	APROBACIÓN PLANOS URBANISTICOS	1.- Formulario diligenciado, al cual debe anexarse los siguientes documentos: - Carta de autorización del propietario del predio al Arquitecto proyectista, debidamente inscrito en el Registro del Municipio, para efectuar la LABOR. Disponibilidad de servicios expedido por la E.P.S.P De: a.- Acueducto, alcantarillado, sanitario y Pluvial. b.- Energía c.- Gas domiciliario d.- Teléfono  -Plano topográfico Georeferenciado al Sistema I.G.A.C. (Tres copias tamaño pliego, escala 1:5.000, tamaño carta, copia en Diskette programa AUTOCAD. Cuando se trata de 5 soluciones en adelante.	Del plano Topográfico: dos copias en tamaño pliego y dos copias en tamaño carta, debidamente firmados por los funcionarios del municipio y sello de aprobación De los planos Arquitectónicos: dos copias en escala 1:50 y dos copias en tamaño carta, debidamente firmados por los funcionarios del municipio y sello de aprobación. - Resolución de Aprobación del Plano Urbanístico, expedido por Plantación Municipal.	<b>INDICADOS POR LA LEY</b>

		<p>a.- El plano debe cubrir el área del lote y 20 mts a la redonda del mismo.</p> <p>b.- Debe contener:</p> <p>b1.- Firma del profesional, inscrito en el registro del municipio, que efectuó el levantamiento</p> <p>b2.- Firma del propietario del predio</p> <p>b3. Cuadro de coordenadas de puntos de referencia y del perímetro del predio.</p> <p>c.- Debe anexarse los siguientes documentos:</p> <p>c1. Copia de carteras topográficas</p> <p>c2.- Copia de las memorias de calculo.</p> <p>Planos arquitectónicos, plantas fachadas, cubiertas, ejes, cimientos y desagües, detalles constructivos y localización. (Tres copias en esc.</p> <p>o Georeferenciado al sistema IGAC. (tres copias escala 1:50; tres copias reducción tamaño carta, copia en diskette programa AUTOCAD. Debe contener cuadro de áreas en metraje y porcentaje.</p> <p>Recibo de pagos emitido por Tesorería Municipal, cancelación de expensas de aprobación de planos Arquitectónicos.</p>		
--	--	--	--	--

°ACTIVIDAD	SOLICITUD	REQUISITOS PREVIOS	RESULTADO	TIEMPO
C O N S T R U C I O N  V I V I E N D A	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA	1.-Formulario diligenciado, al cual anexar documentos siguientes: - Certificado estratificación del predio, expedido por el D.P.M. - Copia en tamaño pliego y copia tamaño carta de los planos debidamente aprobados por las E.P.S.P. con copia de memorias de diseño, de: a.- Acueducto, alcantarillado, sanitario y pluvial. b.- Energía c.- Gas domiciliario d.- Teléfono debe anexarse memorial de responsabilidad de los ingenieros consultores. - Copia del estudio de suelos, con memorial de responsabilidad y fotocopia de la matrícula profesional del ingeniero consultor, para proyectos que tengan mas de 4 soluciones y 2 pisos en altura. - Copia diseño estructural (Planos, memorias y cuadro de hierros) Junto con copia de la matrícula profesional y memorial de responsabilidad de ingeniero calculista para proyectos que sean de mas de 4 soluciones y 2 pisos en alturas. Tres copias de los planos en escala 1:50 y tres copias de los planos en tamaño carta (Reducido). Cuando se trate de menos de 5 soluciones y hasta 2 pisos en altura podrá ser calculado e ir firmado el memorial de responsabilidad por el arquitecto Proyectista. - Plano de detalles constructivos del amoblamiento comunal y urbano. Tres copias en escala 1:50 y tres copias en tamaño carta (Reducido). - Acta de vencia (Linderos y estado de predios). - Copias del reglamento de copropiedad, en el caso de conjuntos cerrados y edificios. - Copias de las especificaciones de construcción - Copia del estudio de costos y presupuesto de las obras, indicando etapas si las hay. - Programas de ejecución e inversión de las obras, indicando etapas. - Plano en escala 1:200, indicando las diferentes etapas en las cuales se va a desarrollar el proyecto. Tres copias en tamaño pliego y tres copias (Reducido) en tamaño carta. - Recibo de pago emitido por Tesorería Municipal por cancelación de expensas de Licencia de Construcción de Vivienda.	- Licencia de Urbanismo es expedida para una vigencia de 12 meses a partir de la fecha de notificación (Máximo 15 días calendarios a partir del día de elaboración de la misma). - Dos copias de los planos en escala 1:50 y dos copias de los planos en tamaño carta, debidamente firmados por los funcionarios del municipio y sello de aprobación, de los siguientes estudios: 1._ Diseño Estructural 2.- Detalles Constructivos del amoblamiento comunal y urbano. 3.- Plano de desarrollo por etapas  <b>NOTA: La expedición de la Licencia, no implica permiso de ventas al Urbanizador.</b>	INDICADOS POR LA LEY

ACTIVIDAD	SOLICITUD	REQUISITOS PREVIOS	RESULTADO	TIEMPO
C O N S T R U C C I O N  V I V I E N D A	PERMISO DE VENTAS	- Oficio dirigido al Departamento de Planeación Municipal, solicitando el permiso de ventas. - Protocolización del reglamento de Copropiedad en los casos de conjuntos cerrados y edificios. - Colocación de valla en lugar visible, de acuerdo a modelo suministrado por la Administración Municipal. - El haber ejecutado por lo menos el 75% de las obras	- Documento que señale, sobre el predio: a.- Indicación de Sectorización – Tratamiento b.- Indicación de usos – área c.- Puntos de amarre, al S.I.G. del I.G.A.C., cuando se trate de 5 soluciones en adelante. d.- Afectaciones generales - Entrega de copia de la Normatividad Vigente, en el área específica en el que se localiza el predio.	INDICADOS POR LA LEY

- Nota:** 1. – Los tiempos se toman a partir de la fecha en que todos los requisitos son cumplidos por el Constructor.  
 2.- Para el control de calidad, el Municipio de signara el laboratorio donde deben efectuarse los diferentes ensayos.  
 3.- La licencia de Construcción podrá ser prorrogada por un lapso de 12 meses adicionales a la otorgada inicialmente, cuando sea solicitada por el constructor dentro de los 15 días calendarios anteriores a la fecha de vencimiento de la primera vigencia.

**Glosario:** E.P.S.P. = EMPRESA Prestadora de Servicios Públicos Domiciliarios                      I.G.A.C. = Instituto Geográfico Agustín Codazzi  
 S.I.G. = Sistema de Información Geográfica

ACTIVIDAD	SOLICITUD	REQUISITO PREVIO	RESULTADO	TIEMPO
CONSTRUCCIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR,, BIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR	DEMARCACION	-1.- Diligenciar formulario y anexar los siguientes documentos: a.- Copias de Certificado de libertad y tradición, con expedición no mayor a 30 días, previos. b.- Copias del recibo de pago impuesto predial del ultimo año c.- Autorización para efectuar la solicitud, si esta no la hace directamente el dueño del predio d.- Recibo de pago emitido por Tesorería Municipal por la cancelación de expensas de demarcación.	- Documento que señale, sobre el predio: a.- Indicación de Sectorización – Tratamiento b.- Indicación de usos – área c.- Afectaciones generales - Entrega de copia de la Normatividad Vigente, en el área específica en el que se localiza el predio.	INDICADOS POR LA LEY
	APROBACIÓN, PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y ESTRUCTURALES	1.- Formulario diligenciado, al cual debe anexarse los siguientes documentos: - Carta de autorización del propietario del predio al Arquitecto proyectista, debidamente inscrito en el Registro del Municipio, para efectuar la LABOR. Solicitud de servicios expedido por la E.P.S.P De: a.- Acueducto, alcantarillado, sanitario y Pluvial. b.- Energía c.- Gas domiciliario d.- Teléfono El plano debe cubrir el área del lote y 20 mts a la redonda del mismo. Debe contener: Firma del profesional, inscrito en el registro del municipio, que efectuó el levantamiento Firma del propietario del predio Planos arquitectónicos, plantas fachadas, cubiertas, ejes, cimientos y desagües, detalles constructivos y localización. (Tres copias en esc. o Georeferenciado al sistema IGAC. (tres copias escala 1:50; tres copias reducción tamaño carta, copia en diskette programa AUTOCAD. Debe contener cuadro de áreas en metraje y porcentaje. Recibo de pagos emitido por Tesorería Municipal, cancelación de expensas de aprobación de planos Arquitectónicos.	De los planos Arquitectónicos: dos copias en escala 1:50 y una copia en tamaño carta, debidamente firmados por los funcionarios del municipio y sello de aprobación. - Resolución de Aprobación del Plano Urbanístico, expedido por Planeación Municipal.	INDICADOS POR LA LEY

	<p><b>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN</b></p>	<p>1.-Formulario diligenciado, al cual anexar documentos siguientes:                  - Copia en tamaño pliego y copia tamaño carta de los planos debidamente aprobados por la Secretaria de Obras Publicas E.P.S.P. con copia de memorias de diseño, de:                  a.- Acueducto, alcantarillado, sanitario y pluvial.                  b.- Energía                  c.- Gas domiciliario                  d.- Teléfono                  debe anexarse memorial de responsabilidad de los ingenieros consultores.                  - Copia del estudio de suelos, con memorial de responsabilidad y fotocopia de la matricula profesional del ingeniero consultor, para proyectos que tengan mas de 4 soluciones y 2 pisos en altura.                  - Copia diseño estructural (Planos, memorias y cuadro de hierros) Junto con copia de la matricula profesional y memorial de responsabilidad de ingeniero calculista para proyectos que sean de mas de 4 soluciones y 2 pisos en alturas. Tres copias de los planos en escala 1:50 y tres copias de los planos en tamaño carta (Reducido). Cuando se trate de menos de 5 soluciones y hasta 2 pisos en altura podrá ser calculado e ir firmado el memorial de responsabilidad por el arquitecto Projectista.                  - Plano de detalles constructivos del amoblamiento comunal y urbano. Tres copias en escala 1:50 y tres copias en tamaño carta (Reducido).                  - Acta de vencida (Linderos y estado de predios).                  - Recibo de pago emitido por Tesorería Municipal por cancelación de expensas de Licencia de Construcción de Vivienda.</p>	<p>- Dos copias de los planos en escala 1:50 y una copia de los planos en tamaño carta, debidamente firmados por los funcionarios del municipio y sello de aprobación, de los siguientes estudios:</p> <p>1._ Diseño Estructural                  2.- Detalles Constructivos del amoblamiento comunal y urbano.                  3.- Plano de desarrollo por etapas</p> <p style="text-align: center;"><b>NOTA: La expedición de la Licencia, no implica permiso de ventas.</b></p>	<p>INDICADOS POR LA LEY</p>
--	--	---	---	-----------------------------

## TITULO IX GLOSARIO

### **ACCIÓN URBANÍSTICA**

Decisión administrativa y actuación urbanística de la Administración Municipal relacionada con el ordenamiento e intervención en el uso del suelo.

### **Actuación Urbanística**

Procedimiento de gestión y forma de ejecución, orientada por el plan, que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura o modificación de los usos específicos del mismo.

### **Afectación**

Restricción impuesto a uno o más inmuebles específicos, que limita o impide la obtención de las licencias urbanísticas, por causa de la construcción o ampliación de una obra pública, o por razón de protección ambiental.

### **Aislamiento posterior**

Distancia horizontal comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.

### **Aislamiento lateral**

Distancia horizontal, comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.

### **Alameda**

Franja de circulación peatonal arborizada y dotada del respectivo mobiliario urbano.

### **Amenaza**

Probabilidad de ocurrencia de un fenómeno natural, tecnológico o provocado por el hombre, potencialmente nocivo para las personas, bienes, infraestructura y/o el medio ambiente, dentro de un período específico y en un área delimitada.

### **Ancho de Vía**

Medida transversal de una zona de uso público, compuesta por andenes, calzadas, ciclo vías y separadores, para el tránsito de peatones y vehículos.

### **Anden**

Área lateral de una vía, destinada a permanencia y tránsito exclusivo de peatones.

### **Antejardín**

Área libre de propiedad privada, perteneciente al espacio público, comprendida entre la línea de demarcación de la vía y el paramento de construcción, sobre la cual no se admite ningún tipo de edificación.

### **Área bruta**

Corresponde al total del globo de terreno por desarrollar

### **Área construida**

Parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de instalaciones mecánicas y puntos fijos, así como el área de estacionamientos ubicados en semisótanos, sótanos.

### **Área de Actividad Comercio y Servicios**

Suelo apto para la localización de establecimientos que ofrecen bienes y servicios a empresas y personas.

### **Área de Actividad Dotacional – Servicios**

Suelo apto para la localización de los servicios necesarios para la vida urbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población.

### **Área de Actividad Industrial**

Suelo apto para localización de establecimientos dedicados a producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas, para producir bienes.

### **Área de Actividad Minera**

Suelo donde se encuentran minas de materia prima, arcilla, arenas, rechos y, en general, los agregados pétreos, utilizados en la producción de materiales para la industria de la construcción.

**Área de Actividad Residencial**

Suelo destinado a la habitación y alojamiento permanente de las personas.

**Área de control ambiental o de aislamiento**

Franja de terreno de cesión gratuita, no edificable, que se extiende a lado y lado de las vías de la malla arterial principal, para aislar el entorno del impacto generado por éstas y mejorar paisajista y ambientalmente la condición de las mismas.

**Área Residencial – Institucional**

Suelo reservado para el desarrollo de vivienda en baja densidad y de equipamientos colectivos, recreativos, deportivos, parques y servicios urbanos básicos.

**Área de recuperación geomorfológica**

Zona de canteras que ha sufrido graves procesos de deterioro físico y amerita un manejo especial para recomposición geomorfológica de su suelo y tratamiento forestal o de reincorporación al desarrollo del sector donde se ubique.

**Área de Ronda del Río Ubaté**

Zona que comprende la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental del río Ubaté.

**Área Neta Urbanizable**

Área resultante de descontar del área bruta de un terreno que se va a urbanizar, las áreas afectadas por la malla vial arterial y por los elementos pertenecientes al suelo de protección, que incluye la estructura ecológica principal del Municipio.

**Área para producción sostenible**

Suelo destinado a actividades propias de los modos de vida rurales, según su aptitud agrológica y su capacidad de carga.

**Área sin desarrollar**

Terrenos no urbanizados, ni edificados, localizados dentro del perímetro urbano del municipio.

**Área Urbana Integral**

Suelo urbano, destinado a proyectos urbanísticos que combinan zonas de vivienda, comercio y/o servicios, industria y/o dotaciones, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial previsto. Requiere para su desarrollo un Plan Parcial, según disposiciones del tratamiento de desarrollo.

**Área Útil**

Área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a la malla vial local, franjas de control ambiental de vías de la malla vial arterial y las zonas de cesión para parques y equipamientos comunales públicos.

**Área Verde**

Espacio abierto y empedrado, de uso público, comunal o privado, destinado a recreación y ambientación.

**Áreas Desarrolladas**

Terrenos urbanizados, edificados o no, localizados dentro del perímetro urbano.

**Avenida**

Vía que por sus características de sección transversal y diseño, está destinada a soportar un tráfico vehicular intenso, de media y larga distancia.

**Asentamiento Menor**

Poblado rural con vivienda dispersa, que concentra algunos servicios para la población circundante.

**Bonos de Reforma Urbana**

Títulos de deuda pública sin garantía de la nación, emitidos por el Municipio previa aprobación del cupo de endeudamiento por parte del Concejo Municipal, destinados a la financiación de proyectos de renovación urbana, reintegro reajuste de tierras, construcción, mejoramiento y rehabilitación de viviendas de interés social, construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado, infraestructura urbana, planteles educativos y puestos de salud, centros de acopio, plazas de mercado y ferias, mataderos, instalaciones deportivas y recreativas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiental.

**Calzada**

Zona de la vía destinada a la circulación de vehículos automotores.

**Calzada de Servicio**

Calzada adyacente a una vía arteria, que cumple una función de accesibilidad a predios y soporta un tráfico de carácter local.

**Carril**

Franja longitudinal de una calzada, con ancho suficiente para la circulación segura y confortable de una fila de vehículos.

**Centros Poblados Rurales**

Asentamientos rurales nucleados, con vivienda concentrada, que albergan servicios públicos, sociales, asistenciales, administrativos, recreativos y culturales, y que atienden la población dispersa de las veredas en su área de influencia.

**Ciclo Vía**

Calzada destinada de manera permanente a la circulación de bicicletas, ubicada en el andén, el separador, o segregada de la calzada vehicular, debidamente señalizada y delimitada.

**Compensación**

Mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa las cargas y beneficios derivados de la aplicación de tratamiento de conservación histórica, arquitectónica o ambiental.

**Consejo consultivo de Ordenamiento**

Instancia asesora de la administración municipal en materia de ordenamiento territorial, integrada por funcionarios de la administración y por representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias, vinculadas con el desarrollo urbano.

**Conservación**

Acción tendiente a preservación de valores urbanísticos, histórico, arquitectónicos, artísticos, ambientales y documentales existentes, reconocidos por normas específicas.

**Cooperación entre partícipes**

Sistema que permite repartir equitativamente, entre los propietarios, las cargas y beneficios generados por el desarrollo de las unidades de actuación urbanística que no requieran una nueva configuración predial de su superficie, siempre que se garantice la cesión de los terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes, según lo definido en el plan parcial y previa aprobación de las autoridades de planeación.

**Cota de nivel**

Medida de altura, tomada con respecto al nivel del mar, redefinida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

**Culata**

Muro sin vista, perteneciendo a una edificación, que colinda con predios vecinos.

**Decretos Reglamentarios**

Actos del Alcalde, expedidos en ejercicio de su potestad reglamentaria, para asegurar la debida ejecución de los Acuerdos del Concejo Municipal.

**Demarcación**

Definición de la línea que determina el límite entre la propiedad privada y las zonas de uso público.

**Densidad Poblacional**

Número de habitantes por unidad de superficie. Se expresa sobre área bruta, neta o útil, según se indica en el Acuerdo.

**Densidad de vivienda**

Número de viviendas por unidad de superficie. Se expresa sobre área bruta neta o útil.

**Ecoturismo**

Turismo centrado en el disfrute escénico y contemplación de elementos naturales.

**Edificabilidad**

Potencial constructivo de un predio. En función de la correcta aplicación de índices de construcción y ocupación o de aislamiento, antejardines, patios, voladizos y alturas, establecidos por la norma urbanística vigente.

### **Equipamiento**

Espacio o edificio destinado a proveer a los ciudadanos de los servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos de la ciudad.

### **Escala**

Graduación de la magnitud, impacto, grado de utilización e influencia de los usos, equipamientos colectivos y sistemas generales, respecto del territorio distrital, concebido éste como una unidad dinámica en gran magnitud, en la que se concentra la vida urbana. Las escalas se dividen en : Regional, dirigida a la composición de los sistemas y actividades de alta jerarquía, que estructuran el territorio y sostienen directamente su funcionalidad y eficiencia global; Urbana, con influencia en grandes sectores de la ciudad; local, cubre las necesidades de áreas que abarcan un grupo de barrios; vecinal, con influencia barrial.

### **Espacio peatonal**

Lo constituyen los bienes de uso público, destinados al desplazamiento, uso y goce de los peatones.

### **Espacio público construido**

Conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas, que trascienden, por lo tanto los límites de intereses privados de los habitantes.

### **Estructura Ecológica Principal**

Red de espacios y corredores que sostienen y conducen la biodiversidad y los procesos ecológicos esenciales a través del territorio. Está compuesta por el sistema de Áreas Protegidas del municipio, parques urbanos y el Área de manejo especial del río Ubaté.

### **Estructura Rural**

Conformada por la porción del territorio, destinada fundamentalmente a formas de vida rural, a las actividades agrícolas, forestales, extractivas y pecuarias, compatibles con el medio rural y a la preservación de la riqueza escénica biótica y cultural, propias del entorno.

### **Estructura Urbana**

Conformada por el suelo habilitado y construido o el que se habilite o construya dentro de la vigencia del plan, para residencia de la población urbana, localización de actividades y funciones urbanas, incorporación de infraestructura, Equipamiento y espacio libre requerido para el disfrute de los habitantes urbanos y el adecuado desarrollo de sus actividades.

### **Humedal**

Extensiones de marismas, pantanos, turberas o aguas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluyendo las extensiones de agua marina cuya profundidad en marea baja no exceda de 6 metros.

### **Imprecisión Cartográfica**

Es la falta de correspondencia entre los planos adoptados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y las disposiciones contenidas en el mismo, la discrepancia entre dichos planos y la consolidación legal del área, la inexactitud de los perímetros y demás líneas limítrofes señaladas en tales planos, así como la ausencia de armonía relacionada con sectores contiguos y la no concordancia entre los distintos planos acogidos por el presente decreto.

### **Índice de Ocupación**

Cuociente que resulta de dividir el área total construida, por el área total del predio. Se expresa sobre área neta urbanizable o sobre área útil, según lo determine la norma urbanística.

### **Índice de Construcción**

Cuociente que resulta de dividir el área total construida, por el área total del predio. Se expresa sobre área neta urbanizable o sobre área útil, según lo determine la norma urbanística.

### **Industria Extractiva**

Industria cuya actividad principal es la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras y pozos. Incluye todas las actividades suplementarias para manejo y beneficio de minerales y otros materiales crudos, tales como triturado, cribado, lavado, clasificación y demás preparaciones necesarias para entregar el material en el mercado.

### **Instrumentos de actuación urbanística**

Mecanismos que permiten a la Administración Municipal, dentro de su competencia, asumir, dirigir, imponer, coordinar, impulsar, promover o concertar según el caso, la realización efectiva de las actuaciones urbanísticas públicas, privadas o mixtas, previstas en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.

### **Instrumentos de Financiación**

Mecanismos a través de los cuales la Administración obtiene recursos necesarios para ejecutar actuaciones urbanísticas, programas, proyectos u obras de urbanismo o de edificación, para adquirir inmuebles y demás bienes que se requieran para los mismos propósitos, y para compensar cargas a favor de los afectados por decisiones administrativas que se adopten en materia de urbanismo.

### **Instrumentos de gestión**

Mecanismos utilizados por la Administración Municipal y por particulares para realizar, eficaz y eficientemente, acciones relacionadas con la función pública del ordenamiento territorial que le compete.

### **Instrumentos de planeamiento**

Actos expedidos por las autoridades competentes, que conforme a la ley, contengan decisiones administrativas, referidas al ordenamiento territorial.

### **Intensidad de uso**

Mayor o menor grado de utilización de un área para una actividad determinada.

### **Intersección**

Solución vial, tanto a nivel como a desnivel, que busca racionalizar y articular correctamente los flujos vehiculares del sistema vía, con el fin de incrementar la capacidad vehicular, disminuir los tiempos de viaje y reducir accidentalidad, congestión vehicular y costo de operación de los vehículos.

### **Legalización**

Procedimiento mediante el cual la Administración Municipal reconoce, aprueba planos, expide reglamentación y regulariza asentamientos humanos desarrollados sin licencia o sin ajustarse a ella.

### **Modelo Territorial**

Imagen deseable de la ciudad y de su entorno, hacia el futuro. Pretende consolidar la ciudad, su entorno, su estructura y sus áreas urbanas y rurales, con arreglo a los fines propuestos en materia ambiental, social, económica, territorial y administrativa.

### **Paramento**

Plano vertical que delimita la fachada de un inmueble, en relación con un área pública o privada.

### **Parque Municipal**

Espacio verde, de uso colectivo, que actúa como regulador del equilibrio ambiental, es elemento representativo del patrimonio natural y se destina a la recreación, contemplación y ocio de los habitantes del territorio Municipal. El sistema de parque Municipal está conformado por: parques de escala regional, parques de escala urbana y parques de escala local y/o vecinales.

### **Parque Ecológico**

Área de alto valor escénico y/o biológico que por sus condiciones de localización y accesibilidad, se destina a la preservación, restauración y aprovechamiento sostenible de sus elementos biofísicos, para educación ambiental y recreación pasiva.

### **Participación Comunal**

Proceso dinámico que permite la intervención de los ciudadanos en la construcción física y conceptual de la ciudad y de su entorno rural y regional.

**Patrimonio cultural**

Esta constituido por bienes y valores culturales que poseen especial interés histórico, artístico, arquitectónico, urbano, arqueológico, testimonial y documental, además de manifestaciones musicales, literarias y escénicas y representaciones de cultura popular,.

**Perímetro de servicios**

Línea que enmarca el área definida para la prestación de servicios públicos por parte de la Administración Municipal.

**Plan de Manejo Ambiental**

Instrumento a través del cual se establecen las medidas para prevenir, controlar, mitigar o compensar los factores e impactos negativos de carácter ambiental, que se puedan generar sobre los recursos naturales o el medio ambiente, por efecto del desarrollo de un proyecto, obra o actividad.

**Plan de Recuperación Morfológico de Canteras**

Instrumento que contiene los proyectos y la programación de obras que deben desarrollarse en zonas objeto de explotación minera, para recuperar los suelos y adecuarlos nuevamente al uso del Área.

**Plan de Reordenamiento**

Instrumento de planeamiento, conformado por el conjunto de normas que tienen por objeto regular las condiciones especiales para actuaciones urbanas específicas, en las que se combinen reparto de cargas y beneficios entre los propietarios de la zona objeto de intervención, inicialmente destinada a uso dotacional de carácter privado, y la adquisición de predios por parte del Municipio para uso público.

**Plan Maestro de Equipamento**

Instrumento de planeamiento que define el ordenamiento de cada uno de los usos dotacionales y adopta los estándares urbanísticos, los indicadores que permiten la programación efectiva de los requerimientos del suelo y las unidades de servicio necesarias para atender las diferentes escalas urbanas.

**Plan Maestro de Parques**

Instrumento que adopta las acciones necesarias para el mantenimiento, dotación administración y preservación de los parques Regionales, urbanos y locales.

**Plan Parcial**

Instrumento por el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano, además de las que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales. Permite definir tamaño y condiciones mínimas que deben tener los predios que van a incorporarse al desarrollo urbano, para que el nuevo suelo tenga vías, Equipamento y usos adecuados, es decir, para que constituya una parte completa de ciudad, de acuerdo con los objetivos del modelo de ordenamiento.

**Plaza**

Espacio abierto tratado como zona dura, destinado al ejercicio de actividades de convivencia ciudadana.

**Plusvalía**

Mecanismo que permite redistribución de beneficios generados por el ordenamiento urbano, a través de acciones administrativas constitutivas de hechos generadores de plusvalía.

**Predio**

Inmueble deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o más zonas de uso público o comunal, el cual debe estar debidamente alindado e identificado con su respectivo folio de matrícula inmobiliaria y su cédula catastral.

**Programa de Ejecución**

Instrumento que define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio, previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración. De acuerdo con lo definido en el Plan de Desarrollo, señalando prioridades, programación de actividades, entidades responsables y recursos respectivos.

### **Reasentamiento**

Programa de acciones y actividades, encaminado a lograr el traslado de las familias de estratos 1 y 2, que se encuentran asentadas en zonas declaradas de alto riesgo no mitigable por deslizamiento o inundación, en zonas objeto de intervención por obra pública o en aquellas que se requieran para cualquier intervención de reordenamiento territorial.

### **Recreación activa**

Conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento y al ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas, que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales se requiere infraestructura destinada a alojar concentraciones de público.

### **Recreación Pasiva**

Conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas, que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requieren equipamientos mínimos de muy bajo impacto ambiental, tales como senderos peatonales, miradores paisajísticos, observatorios de avifauna y mobiliario propio de las actividades contemplativas.

### **Red Matriz**

Conjunto de conducciones utilizadas para la prestación de servicios públicos de saneamiento básico, que conforman las mallas principales de servicio a la ciudad.

### **Regularización de desarrollos**

Procedimiento por el cual se realizan los ajustes normativos a los desarrollos de origen ilegal, que fueron sometidos a procesos de legalización y cuentan con plano aprobado acto administrativo de reconocimiento.

### **Renovación Urbana**

Reordenamiento de la estructura urbana de zonas de la ciudad estratégicamente ubicadas, que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan deterioro de sus actividades, o en las que se ha degradado el espacio libre o el espacio edificado.

### **Reserva Forestal**

Área de propiedad pública o privada que se destina al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora. Por su localización y condiciones biofísicas, tiene un valor estratégico en la regulación hídrica, la prevención de riesgos naturales, la conectividad de los ecosistemas y la conservación paisajística.

### **Reserva Vial**

Franja de terreno necesaria para la construcción o ampliación de las vías públicas, que debe ser tenida en cuenta para definir futuras afectaciones sobre predios para los cuales se soliciten licencias de urbanización, construcción, adecuación, modificación, ampliación, subdivisión o parcelación.

### **Retroceso**

Aislamiento de las edificaciones, con respecto al frente del lote en el cual se levanta.

### **Riesgo**

Contingencia o proximidad de un daño, que puede ocasionar pérdida de vidas humanas, personas damnificadas, daño en propiedades o interrupción de actividades económicas, debido a un fenómeno natural o de origen antrópico no intencional.

Se clasifica en los siguientes niveles: Alto Mitigable, Controlable a través de obras de mitigación con un costo razonable y sin reubicación de viviendas; Alto no mitigable, implica la realización de obras costosas y complejas con reubicación de viviendas; Bajo, amerita medidas mínimas de prevención; Medio, es controlable con obras de mitigación sencillas .

### **Ronda Hidráulica**

Franja paralela a la línea del cauce o alrededor de los nacimientos o cuerpos de agua, de hasta 30 metros de ancho (a cada lado de los cauces).

**Saneamiento Básico**

Incluye el sistema de Alcantarillado Sanitario y Pluvial, dentro del cual se encuentra el sistema de tratamiento de aguas servidas, y el sistema para la recolección, tratamiento y disposición final de residuos sólidos.

**Sardinell**

Elemento que separa una calzada del andén o del separador de una vía.

**Sección Vial o Sección Transversal**

Representación gráfica de una vía, que esquematiza, en el sentido perpendicular al eje, sus componentes estructurales, tales como andenes, calzadas, ciclo vías, separadores, zonas verdes, y aquellos que conforman su amoblamiento.

**Sector de Interés Cultural**

Constituido por bienes de interés cultural histórico y arquitectónico, declarado como tal, por reunir las condiciones señaladas en el presente plan.

**Semisótano**

Edificación o parte de ella, parcialmente subterránea, en la que ninguna de las fachadas sobresale más de 1.50 mts. Del nivel natural del terreno.

**Separador**

Franja de una vía, dispuesta en forma longitudinal y paralela al eje de la misma, que separa y canaliza flujos de circulación. Pueden ser centrales y laterales o intermedios.

**Servicios al automóvil**

Prestación de servicios de mantenimiento y venta de combustibles, lubricantes y repuestos para los vehículos automotores.

**Servicios de Abastecimiento de alimentos y Consumo**

Corresponde a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicados al depósito y comercialización de alimentos no procesados. Agrupa entre otros a las centrales de abastos y plazas de mercado.

**Servicios de Cementerios y Servicios Funerarios**

Corresponde a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicados a la cremación inhumación o enterramiento de los muertos y a los servicios de velación. Agrupa morgues, cementerios y funerarias.

**Servicios de la administración Pública**

Corresponde a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a las actividades administrativas de todos los niveles. Agrupa, entre otros, las sedes de las diferentes entidades administrativas del estado, representaciones diplomáticas, sedes de organismos internacionales, oficinas de entidades administradoras de servicios públicos y administraciones locales.

**Servicio de seguridad ciudadana**

Comprende las instalaciones destinadas a alojar instituciones dedicadas a la salvaguarda de las personas y los bienes, incluye entre otros, Policía, Bomberos y Defensa Civil.

**Servicios de Telecomunicaciones**

Agrupa las dotaciones relacionadas con los diferentes equipamientos de torres de antenas, estaciones terrestres y demás elementos auxiliares de conexión de las redes para servicios de telecomunicaciones.

**Servicios hoteleros**

Instalaciones destinadas a la prestación de servicios de alojamiento.

**Servicios Públicos**

Instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normas de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación comodidad, seguridad saneamiento básico (agua potable, alcantarillado, recolección de basura, teléfonos y energía eléctrica) suministrada o no por el Estado.

**Servicios Urbano Básicos**

Agrupa los equipamientos destinados a la prestación de servicios y atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo o de gestión de la ciudad y los destinados a su mantenimiento. Se clasifican en los siguientes subgrupos: seguridad ciudadana, defensa y justicia, abastecimiento de alimentos y

*ACUERDO N° 017 DE 2.003  
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIA*

consumo, recintos feriales, cementerios y servicios funerarios, servicios de la administración pública y servicios de telecomunicaciones.

**Sistemas Generales**

Constituyen las redes de soporte funcional de la ciudad, su estructura básica y el urbanismo principal y primario de la misma. Su desarrollo es condición previa para cualquier proceso de construcción de edificaciones. Se clasifican de la siguiente manera: Sistema vial, Sistema de Transporte, Sistema de Acueducto, Sistema de Saneamiento Básico, Sistema de Equipamentos Urbanos, Sistema de Espacio Público.

**Sistema de Áreas Protegidas**

Conjunto de espacios con valores singulares para el patrimonio natural del municipio, la región o la Nación, cuya conservación resulta imprescindible para el funcionamiento de los ecosistemas, la conservación de la biodiversidad y la evolución de la cultura. Todas las áreas comprendidas dentro del sistema de Áreas Protegidas del Municipio, constituyen suelo de protección.

**Sistema de Ciclo Vías**

Conformado por redes funcionalmente integradas, que cubren parte del territorio urbano y rural.

**Sistema de Loteo Individual**

Se aplica a proyectos urbanísticos con condiciones de organización espacial, que permiten producir unidades prediales privadas, vinculadas directamente al espacio público.

**Sistema de Agrupación**

Se aplica a proyectos urbanísticos, con condiciones de organización espacial que permiten producir unidades prediales privadas, tanto de lotes como de edificaciones, que pueden tener diversas formas de propiedad común, tales como la propiedad horizontal y la copropiedad.

**Sistema para la Recolección, Tratamiento y Disposición de Residuos Sólidos**

Conformado por la infraestructura y los métodos específicos para recolección, transporte, aprovechamiento, tratamiento y disposición transitoria y fina de residuos sólidos de origen doméstico, industrial y hospitalario; recolección, separación, acopio, aprovechamiento y disposición de residuos reciclables; recolección, aprovechamiento y disposición final de residuos peligrosos, patógenos y lodos; poda, recolección, transporte y disposición final de material vegetal proveniente de la poda de parques, separadores y áreas pública de la ciudad.

**Sistema Vial**

Constituido por una estructura primaria básica, que actúa como soporte funcional nacional y regional, y una estructura Municipal, que garantiza funcionalidad de la ciudad a escala Urbana y Rural.

**Suelo de Protección**

Zonas y áreas de terrenos que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras de servicios públicos domiciliarios o de las área de amenazas y riesgos no mitigables para la localización de asentamiento humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse.

**Suelo Rural**

Constituido por los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividad análogas.

**Suelo Urbano**

Constituido por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos en el presente plan, que cuentan con infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose urbanización y edificación según sea en caso. Pertenecen a esta categoría, aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación al igual que las áreas del suelo no desarrollado que sean incorporadas.

### **Tratamientos**

Orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente, como resultado de la valoración de las características físicas de cada zona y su función en el modelo territorial, con los propósitos de consolidar, mantener, revitalizar, mejorar y generar espacios adecuados para el desenvolvimiento de las funciones de la ciudad.

#### **Tratamiento de Conservación**

Tratamiento orientado a proteger el patrimonio construido de la ciudad, para asegurar su preservación, involucrándolo a la dinámica y a las exigencias del desarrollo urbano, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad para sus habitantes.

#### **Tratamiento de consolidación**

Tratamiento que regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad del uso del suelo y el sistema de espacio público existente o planteado.

#### **Tratamiento de Desarrollo**

Tratamiento que se aplica a predios urbanizables, localizados en suelo urbano, mediante Plan Parcial previo al proceso de urbanización, con las excepciones consagrada en el presente plan.

#### **Tratamiento de Renovación urbana**

Tratamiento que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad, que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones: 1) Deterioro ambiental, físico, o social, conflicto funcional interno o con el sector inmediato; 2) potencial estratégico de desarrollo, de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan.

#### **Unidad de Actuación Urbanística**

Área conformada por uno o varios inmuebles, delimitada en un Plan Parcial, que debe ser diseñada y/o construida como una unidad de planeamiento y ejecución, la cual tiene por objeto garantizar el uso racional del suelo, centralizar en una entidad gestora la ejecución de las actividades inherentes al desarrollo propuesto y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de las obras de urbanismo secundario, mediante esquemas de gestión que procuren el reparto de las cargas y beneficios derivados de la respectiva actuación.

#### **Urbanización**

Resultado del proceso mediante el cual, un terreno bruto es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

#### **Uso**

Destinación asignada al suelo, de conformidad con las actividades que en él se pueden desarrollar.

#### **Uso Agrícola**

Destinada al establecimiento y aprovechamiento de cultivos transitorios o permanentes, diferentes de los forestales.

#### **Uso Agroforestal**

Destinado al establecimiento y aprovechamiento combinado de especies forestales, junto con cultivos o actividades pecuarias.

#### **Uso Agroindustrial**

Actividad transformadora, que incorpora productos agropecuarios, como principales materias primas.

#### **Uso Complementario**

Aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y se permite en los lugares que señale la norma específica.

#### **Uso Forestal Productor**

Destinado al establecimiento de plantaciones forestales para el aprovechamiento directo o indirecto de productos maderables o no maderables del bosque.

**Uso Forestal Protector**

Destinado al establecimiento de plantaciones para la protección o recuperación de los recursos naturales renovables, de las cuales se puede hacer aprovechamiento indirecto.

**Uso Forestal Protector-Productor**

Destinado al establecimiento de plantaciones forestales, para el aprovechamiento directo o indirecto de productos maderables o no maderables del bosque, condicionado al mantenimiento del efecto forestal protector.

**Uso Principal**

Uso predominante, que determina el destino urbanístico de una zona de las Áreas de Actividad y como tal, se permite en la totalidad del área, zona o sector objeto de reglamentación.

**Uso Residencial Campesino**

Habitación asociada a usos agropecuarios o forestales y de condiciones acordes con la tradición arquitectónica del área rural.

**Uso Residencial Concentrado**

Habitación conectada al sistema general de servicios públicos, con ocupación superior al 30% del predio.

**Uso Residencial de Baja Densidad**

Habitación autosuficiente en servicios y con zonas verdes superiores al 70% del predio.

**Uso Restringido**

Uso que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones normativas, puede permitirse.

**Uso Urbano**

Uso que para su desarrollo requiere de una infraestructura urbana, lograda a través de procesos idóneos de urbanización y de construcción, que le sirven de soporte físico.

**Valle Aluvial**

Franja de anchura variable, determinada con criterios geomorfológicos e hidrológicos, constituida por el cauce y el conjunto de vegas, depresiones o basines, localizadas a lo largo del cauce o en las riveras de un embalse, laguna, lago o chucua, las cuales son ocupadas por las aguas durante las crecidas altas o extraordinarias, constituyendo la zona de amortiguación de crecientes, donde, además. Se desarrollan los procesos ecológicos ligados al curso o cuerpo de agua. Siempre que las condiciones de ocupación lo permitan, la zona de manejo y preservación ambiental deberá coincidir con el valle aluvial, especialmente en el caso del río Ubaté, a su paso por la ciudad.

**Vía**

Zona de espacio público, destinada al tránsito de vehículos y peatones.

**Vía arterial**

Vía principal, destinada al servicio de tráficos de larga y media distancia.

**Vía Local**

Vía cuya función primordial es la de brindar accesibilidad a predios y soportar tráficos de corta distancia.

**Vía Longitudinal**

Vía cuya orientación predominante es norte – sur.

**Vía Perimetral**

Vía que enmarca la zona urbana y su objeto es soportar flujos de transporte nacional y regional.

**Vía Regional**

Vía que soporta flujos de transporte nacional y regional.

**Vía Transversal**

Vía cuya orientación predominante es oriente – occidente.

**Vivienda de Interés Social (VIS)**

Aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda a los hogares de menores ingresos.

**Vulnerabilidad**

Grado de pérdida de un elemento o conjunto de elementos en riesgo, como resultado de la ocurrencia de un fenómeno natural o de origen antrópico no intencional. Se expresa en la escala de cero (ningún daño) a uno (pérdida total).

**Zona de Armonización**

Franja de suelo rural en torno a un área protegida, que no hace parte de la misma, en la cual se promoverá y vigilará la prevención, mitigación y compensación de los impactos de las actividades en terrenos vecinos, que puedan afectar los objetivos y tratamientos de conservación dentro del Área Protegida o la extensión de sus servicios ambientales y procesos ecológicos en el ámbito local y regional.

**Zona de Manejo y Preservación Ambiental**

Franja de terreno, de propiedad pública o privada, contigua a la ronda hidráulica, destinada principalmente al mantenimiento, protección, preservación o restauración ecológica de los cuerpos y cursos de agua y ecosistemas aledaños.

**Zona de Uso**

Grandes porciones del territorio rural, que posibilitan el ordenamiento del suelo en virtud de los objetivos propuesto por el Plan y cuentan con un régimen de usos.

**Zonificación**

División territorial del Municipio, para regular en forma ordenada los usos a los cuales se destina el suelo, su intensidad y las características urbanísticas de las edificaciones que los soportan.

*ACUERDO N° 017 DE 2.003*  
*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIA*

**TABLA DE CONTENIDO**  
**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**MUNICIPIO DE Ubaté**

<b>TITULO I COMPONENTE GENERAL DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>		Pag.
CAPITULO I	AMBITO DE APLICACIÓN, DOCUMENTOS Y VIGENCIA DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	2
CAPITULO II	POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	4
CAPITULO III	ESTRATEGIAS GENERALES	9
CAPITULO IV	CLASIFICACION GENERAL DEL USO	12
CAPITULO V	DEL PERIMETRO URBANO	12
CAPITULO VI	SISTEMA ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL	14
 <b>TITULO II COMPONENTE RURAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>		
CAPITULO I	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS ESPECÍFICOS	26
CAPITULO II	ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO RURAL	28
 <b>TITULO III COMPONENTE URBANO DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>		
CAPITULO I	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS ESPECÍFICAS	42
CAPITULO II	REGLAMENTACIÓN DEL SISTEMA VIAL	44
CAPITULO III	CATEGORIAS DE USO DEL SUELO URBANO	51
CAPITULO IV	TRATAMIENTOS DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO	54
CAPITULO V	TRATAMIENTO DE DESARROLLO	58
CAPITULO VI	TRATAMIENTO DE DESARROLLO	61
CAPITULO VII	TRATAMIENTO DE DESARROLLO	62
CAPITULO VIII	NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	64
CAPITULO IX	AREA ESPECIAL RESIDENCIAL - INSTITUCIONAL	68
CAPITULO X	AREA DE SERVICIOS URBANOS	69
CAPITULO XI	DISPOSICIONES ESPECIALES DE CONTROL	